



Département de l'Hérault
Communauté de Communes Grand Pic Saint-Loup
Commune de Saint-Bauzille de Montmel

PLU

2ème Modification Simplifiée
Plan Local d'Urbanisme



Règlement

Dossier approuvé par DCM du 28 septembre 2020

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »	17
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UA »	18
Section 1 - nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	19
Section 2 - conditions de l'occupation du sol	20
Section 3 - possibilités maximales d'occupation des sols	33
CHAPITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UD »	34
Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol	35
Section II - Conditions de l'occupation du sol	36
Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol	48
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »	49
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU0 »	50
Section I - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol	51
Section II - Conditions de l'occupation du sol	52
Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol	53
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU1 »	54
Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol	55
Section II - Conditions de l'occupation du sol	56
Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol	70
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A » ET NATURELLES PROTEGEES « N »	71
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A »	72
Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol	73
Section II - Conditions de l'occupation du sol	74
Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols	79
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « N »	80
Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol	81
Section II - Conditions de l'occupation du sol	82
Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol	86
ANNEXES	87
PRINCIPAUX TEXTES DU CODE DE L'URBANISME CITES	88
ALIGNEMENT, EMBLEMES RESERVES	107

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES A
URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

ESPACES BOISES CLASSES	109
AIRES DE STATIONNEMENT.....	111
MODES D'OCCUPATION DES SOLS	112
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL	113
ASSAINISSEMENT	114
ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	116
DEFRICHEMENT.....	117
DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE.....	119
LISTE DES LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS AYANT DEMANDE A CONSERVER LEURS REGLES. .	132
DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS.....	133
LISTE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A ET N POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.	134
LISTE DES PLANTATIONS REMARQUABLES	135
LEXIQUE.....	136

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément aux articles R123-1 à R123-4, R151-18 et R123-6 à R123-24 du Code de l'Urbanisme dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.
Il s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 – Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme :

- R 111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111-5 et 6 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement,
- R111-7 : espaces verts, aires de jeu,
- R111-13 : coût des équipements publics nécessaires,
- R111-14 : respect des zones agricoles et naturelles,
- R 111-26 : respect des préoccupations d'environnement,
- R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- R111-37, 41, 47 et 51 : habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes et résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2 - Les périmètres visés à l'article R123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui peuvent être reportés à titre d'information, sur les documents graphiques :

- les périmètres relatifs au droit de préemption urbain
- les périmètres de développement prioritaires
- les périmètres d'action forestière
- les périmètres miniers
- les périmètres de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières
- les périmètres de divisions foncières et protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages (L 115-3)
- les périmètres de sursis à statuer (L 102-13)
- les Zones d'Aménagement Concerté
- les zones à risque d'exposition au plomb.

3 - Les articles L 102-13, L424-1 ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

4 - L'article L 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

5 - les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLAS	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

6 - Les règles spécifiques aux lotissements : elles s'appliquent concomitamment aux règles du PLU dans la limite de 10 ans à partir de l'obtention du permis d'aménager.

7 - les périmètres sensibles (articles L 113-8 à L 113-10 et L113-4 du Code de l'Urbanisme).

8 - la loi n° 64-1246 du 16.12.1964 relative à la lutte contre les moustiques.

9 - la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines** : Les zones urbaines sont dites «zone U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.
- **Les zones à urbaniser** : Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération de lotissement ou d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 une révision du Plan Local d'Urbanisme.
Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.
- **Les zones agricoles** : Les zones agricoles sont dites «zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent être autorisées en zone A, ainsi que les abris à chevaux des particuliers.
Ces zones font l'objet du chapitre I du titre IV.
- **Les zones naturelles et forestières** : Les zones naturelles et forestières sont dites «zones N». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la

qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet du chapitre II du titre IV.

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L130-1, L113-3, L113-4 et R113-8 du Code de l'Urbanisme et de l'article L111-3 du Code Forestier.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme (voir textes annexe II)
- L'existence de risques naturels ou assimilés conduit à distinguer, au sein des zones susvisées, des secteurs particuliers dans lesquels les règles de construction valables pour l'ensemble de la zone, sont complétées par des dispositions spécifiques.

Cas particulier des zones concernées par les risques naturels d'inondation.

En l'absence de document d'urbanisme de type Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), des zones *non aedificandi* des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune sont définies. Pour préserver les axes d'écoulement, des bandes *non aedificandi* de part et d'autre de l'axe des ruisseaux sont définies. Dans ces bandes, l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit.

RUISSEAU	ZONE NON AEDIFICANDI
LE BRAOU	10 mètres de part et d'autre de l'axe
LA LEQUETTE	7,50 mètres de part et d'autre de l'axe
LE PONTIL	7,50 mètres de part et d'autre de l'axe
LE VALIN	7,50 mètres de part et d'autre de l'axe
LES CAMPETS	7,50 mètres de part et d'autre de l'axe
AUTRES COURS D'EAU (SCAN 25 IGN)	4 mètres minimum à compter du haut des berges

Les constructions situées dans la zone inondable (cf. pièce 4.4.d), auront une hauteur des planchers qui devra être calée à Terrain Naturel + 0,50 cm minimum.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

L'ensemble de ces dispositions sera caduc à l'approbation d'un PPRI, le plan de zonage « PPRI » prenant en compte le risque inondation et le règlement du PPRI décrivant les nouvelles règles spécifiques.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

L'article L152-3 du code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes définies par le PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, sont possibles.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, mais uniquement si elles remplissent les trois conditions suivantes :

- si ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions.
- si elles restent limitées.
- et à condition de faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

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

ARTICLE 5 : DEFENSE INCENDIE

§1 – Prescriptions techniques générales relatives aux contraintes liées à l'accessibilité des engins de secours et à l'organisation de la défense incendie :

1.1 - Accessibilité :

Afin de permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, les voiries devront avoir les caractéristiques minimales imposées par la réglementation en vigueur : Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation (Arrêté du 31/01/1986).

1.1.1- ERP/ICPE :

En ce qui concerne tous les nouveaux projets de réalisation d'établissements recevant du public ou d'installations classées pour la protection de l'environnement, le nombre et la largeur des voies de circulation seront déterminés par la S.D.I.S. en fonction de la catégorie de l'établissement, lors de l'examen des dossiers d'autorisation d'exploiter ou de permis de construire.

1.1.2 - Point de retournement :

Lorsqu'un projet de voirie en impasse d'une longueur de plus de 100 mètres (ex : projet de lotissement) est destinée à desservir exclusivement des habitations de 1ère ou 2^{ème} famille, le S.D.I.S. imposera au concepteur du projet de prévoir à l'extrémité de cette voie une zone de retournement utilisable par les véhicules d'incendie.

Les voiries en impasse destinées à desservir tous les autres types de projets d'urbanisme ne sont pas admises.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Cette plate-forme (Té de retournement, placette circulaire) doit comporter des tournants dont le rayon intérieur doit être supérieur ou égal à 11 mètres et le rayon extérieur supérieur ou égal à 15,5 mètres (*).

(*) Calcul du rayon extérieur minimum : rayon intérieur de 11 mètres + bande de roulement de 3 mètres + sur largeur de 15/11 soit 1,36 = au total : 15,36 mètres arrondis à 15,50 mètres.

1.1.3- Constructions situées à plus de 100 mètres de l'entrée normale de la parcelle depuis la voie publique :

Il devra être conservé un accès au bâtiment d'une largeur minimale de 3 mètres, d'une hauteur minimale de 3,5 mètres et d'une surface à la force portante suffisante pour supporter le passage d'un véhicule de lutte contre l'incendie de 13 tonnes.

1.1.4- Dispositifs bloquant la circulation :

Tous les projets d'installation de bornes rétractables, de barrières ou tout autre dispositif interdisant temporairement ou non la circulation automobile sur les voies utilisées par les Sapeurs-Pompiers lors des interventions de secours, doivent être soumis à l'avis technique du S.D.I.S.

1.2- Moyens de secours/hydrants (risques courants)

Les moyens de défense contre le risque courant d'incendie sont déterminés par la réglementation visée. Il en résulte globalement que les Sapeurs-Pompiers doivent pouvoir disposer en tout endroit et en tout temps d'un minimum de 120 m³ d'eau utilisable en 2 heures. Ces besoins en eau peuvent être satisfaits soit à partir d'un réseau de distribution existant, soit à partir de points d'eau naturels ou artificiels.

La densité d'implantation, la distance entre deux hydrants (*) et entre l'hydrant et le risque courant à couvrir, la simultanéité des débits sur deux hydrants successifs sont déterminés dans les prescriptions techniques particulières ci-après, en fonction des zones du P.L.U.

(*) On appelle « hydrant » soit un poteau d'incendie, soit une bouche d'incendie.

1.3 Moyens de secours/hydrants (risques particuliers importants)

Tous les nouveaux projets d'urbanisme tels que :

- les quartiers à densité d'occupation élevée,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.) soumises à autorisation d'exploiter,
- les établissements recevant du public (E.R.P.),
- les habitations de plus de 2 niveaux,
- les sites présentant des difficultés particulières pour l'intervention des services de secours

devront faire l'objet d'une analyse technique particulière qui sera réalisée par un instructeur désigné par le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours lors de la demande de permis de construire ou la demande d'autorisation d'exploiter.

1.3.1 – *Appréciation du risque :*

Le risque important d'incendie sera alors apprécié en fonction de la nature de l'établissement ou de l'exploitation, des quantités des produits stockés ou des flux. Les établissements à risque important sont déterminés par la réglementation, ce sont par exemple :

- les E.R.P. de type M et T non sprinklés (arrêté ministériel du 25/06/80),
- toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation d'exploiter (Code de l'Environnement),
- les entrepôts (I.C.P.E.) soumis à simple déclaration.

Les autres établissements, sauf cas particuliers et définis comme tels par le S.D.I.S., sont à risque courant (voir le point 2).

1.3.2 – *Définition des besoins :*

Lorsque l'aléa et/ou l'enjeu sont importants, et pour tous les nouveaux projets d'urbanisme cités au point 1.3 ci-dessus, les besoins en eau seront définis, au cas par cas par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S).

1.3.3 – *Calcul du volume d'eau :*

Le volume d'eau total nécessaire à l'extinction de l'incendie sera calculé par le S.D.I.S. en regard du nombre des lances nécessaires à l'extinction de la cellule la plus défavorisée, et cela sur une période de 2 heures. On appelle « cellule » la superficie à défendre en cas d'incendie déterminée par la superficie au sol de la plus grande surface non recoupée au sens réglementaire du terme, soit par un mur coupe-feu de degré 2 heures minimum ou un espace libre (allée) d'une largeur de 8 mètres minimum.

1.3.4 – *Capacité du réseau de distribution d'eau :*

En complément des hydrants existants et en adéquation avec les possibilités du réseau de distribution d'eau, l'implantation de nouveaux P.I. (Poteaux Incendie) ou B.I. (Borne Incendie) pourra être demandée.

Le réseau de distribution d'eau doit être capable de fournir les débits simultanés nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements concernés (voir le point 3.5 suivant) ainsi qu'éventuellement leur système d'extinction automatique tels que les sprinkleurs.

Lorsque le réseau de distribution d'eau ne permettra pas de satisfaire les besoins en eau calculés par le S.D.I.S., il sera demandé au concepteur du projet la mise en place d'une ou plusieurs réserves d'eau. L'utilisation de cette solution technique doit rester exceptionnelle.

1.3.5 – *Répartition des hydrants.et/ou réserves d'eau :*

Dans le cas du risque important, la répartition de ces hydrants et/ou des réserves d'eau nécessaires sera au minimum :

- 1er hydrant à 100 mètres au maximum de l'accès à la cellule la plus défavorisée,
- 2ème hydrant obligatoire à moins de 150 mètres de ce premier point d'eau,
- distance linéaire maximale entre les hydrants : 150 mètres,

- simultan  t   minimum des débits sur 3 hydrants consécutifs : 180 m3/h pendant 2 heures,
- les autres points d'eau nécessaires (hydrants ou réserves d'eau) selon le débit défini par l'étude technique du S.D.I.S. devront être situés dans un rayon de 400 mètres au maximum de l'accès principal de l'établissement concerné,
- réseau bouclé ou maillé indispensable.

1.3.6 – Cas des sociétés privées de distribution d'eau brute :

Les ressources privées en eau, (sociétés privées de distribution d'eau brute/BRL) ne peuvent pas être prises en compte par le S.D.I.S. comme moyens en eau disponibles pour la lutte contre l'incendie des E.R.P., des I.G.H., des I.C.P.E. mentionnées au point 3.2 et des habitations de 3  me et 4  me famille.

En effet, la lutte contre l'incendie relève du service public obligatoire. La fourniture par ces sociétés d'une prestation de distribution d'eau brute pouvant servir d'appoint à la lutte contre l'incendie ne s'inscrit nullement dans cette mission de service public et ne peut s'y substituer.

Dans tous les cas, les contrats avec ces sociétés prévoient des possibilités d'interruption de la fourniture de l'eau incompatible avec une permanence de protection.

1.4- Poteaux d'incendie :

Les poteaux d'incendie doivent être d'un diamètre de 100 mm minimum et satisfaire aux dispositions des normes en vigueur (NF S 61-213 pour les spécifications techniques et NF S 62-200 pour les règles d'installation et de réception).

Les travaux de pose (ou de déplacement) des poteaux d'incendie ne se feront qu'après consultation écrite du S.D.I.S. avec fourniture des plans appropriés. La réception de ces hydrants doit être réalisée après accord du Chef de Centre des sapeurs-pompiers de MONTPELLIER qui sera destinataire des certificats de conformité.

1.5 – Canalisation d'incendie :

Les canalisations devront, pour alimenter efficacement en débit et en pression les poteaux d'incendie considérés, être au minimum d'un diamètre de 100 mm et celles devant alimenter simultanément plusieurs poteaux d'incendie, être largement dimensionnées de manière à assurer le débit total correspondant.

1.6 Réservoirs :

Les réservoirs (châteaux d'eau) devront contenir un volume d'eau total suffisant et, avec la mise en œuvre éventuelle de pompes ou de sur-presseurs, permettre d'assurer au moins le débit simultané demandé des poteaux d'incendie défendant la zone considérée pendant 2 heures au minimum.

1.7 – Maillage du réseau de distribution :

Le maillage du réseau de distribution est exigé dans les zones artisanales, dans les zones urbaines centrales. Dans les autres zones péri-urbaines, le maillage du réseau de distribution est vivement souhaité par le S.D.I.S. car il évite qu'une avarie mineure

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	ANNEXES
-----------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	---	---------

élimine la défense incendie de tout un secteur. Dans les zones rurales à habitats individuels diffus ou agricoles, le maillage du réseau n'est pas imposé.

1.8 - Consultation du S.D.I.S.

Le S.D.I.S. devra être consulté dans les plus rapides délais lors des projets ou travaux ayant une influence sur la distribution des secours (projets d'aménagement de zones, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, Etablissements Recevant du Public, lotissements, immeubles d'habitation de plus de 3 étages, camping, création de voirie, évolution des schémas de circulation, changement de dénomination des voies ; modification des réseaux de distribution d'eau potable, projet d'implantation, de suppression ou de déplacement de poteau d'incendie).

Le maître d'ouvrage ou le gestionnaire des projets cités ci-dessus fera parvenir à :

Monsieur le Directeur
Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Hérault
Service Prévision
150 rue Super Nova
34570 VAILHAUQUES,

par écrit les pièces suivantes (sous format A, maximum) :

- description sommaire du projet (activités, nature des produits stockés, quantité),
- plan de masse avec nom des rues, au 1/2000ème ou 1/1000ème,
- plan du réseau Alimentation Eau Potable (AEP) réseau actuel et réseau projeté,
- procès-verbal de réception des travaux pour les poteaux incendie avec mention des valeurs de pression et de débit mesurées en simultané.

Cette liste est non limitative et le S.D.I.S. pourra demander au responsable du projet de fournir d'autres pièces qu'il jugera utiles à l'étude ou à la réalisation des plans d'interventions des Sapeurs-Pompiers.

§2 – Débroussaillage et protection contre les incendies de Forêt : [#57]

Les dispositions des articles L131-10 à L131-16, L134-5 à L136-1, L163-5, R131-13 à R131-16, R134-4 à R134-6 et R163-3 du Code forestier, définissant notamment les contraintes liées au débroussaillage et à son maintien obligatoire, aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que les voies privées y donnant accès sur une profondeur de 5 m de part et d'autre de la voie, devront être respectées.

Les terrains destinés aux opérations de création de zones d'aménagement concerté, de lotissements, d'espaces verts liés à une association foncière urbaine doivent être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

Les terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes et leurs abords (50 mètres), devront être débroussaillés et maintenus en cet état en permanence.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Les dispositions des arrêtés préfectoraux permanents du 1er juin 1982 définissant notamment les contraintes liées à l'emploi du feu pour les opérations de débroussaillage doivent être intégralement respectées.

Le récépissé de dépôt de déclaration par les propriétaires ou ayants droits pour l'incinération des végétaux coupés ou sur pied, rédigé en mairie 5 jours avant le brûlage, doit être établi en 3 exemplaires. Un exemplaire doit être envoyé sans délai par le Maire au Service Départemental d'Incendie et de Secours, C.O.D.I.S. (voir l'adresse au point 8) et à la DDTM.

Le débroussaillage avec l'emploi du feu doit être effectué sous surveillance constante, sur le site même, par des personnes capables d'assurer à tout moment l'extinction du foyer.

La Mairie procédera à des contrôles à partir du 15 avril de chaque année pour laisser la procédure d'avis et mise en demeure se dérouler et permettre, le cas échéant, la réalisation de travaux d'office par la commune avant l'été.

Dans les terrains mentionnés au premier paragraphe de l'article 1 de l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 (annexe XI), sont interdites :

- L'implantation de réserves de combustibles extérieures à moins de 10 m des nouvelles constructions est interdite
- la plantation de résineux dans les haies séparatives.

§3 - Prescription techniques particulières minimales en fonction du classement de la zone sur le P.L.U.

3.1 - Zone urbaine centrale à usage d'habitation et d'équipements collectifs, services et activités diverses (souvent constructions anciennes en ordre continu) :

- Densité minimum d'implantations des hydrants de 100 mm : 1 par carré de 4 hectares,
- Distance linéaire entre 2 hydrants : 200 mètres au maximum par les voies carrossables,
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000 litres par minutes sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, conformément aux normes,
- Distance maximale à parcourir sur un chemin praticable avec un dévidoir mobile entre un hydrant et l'accès du bâtiment le plus défavorisé : 150 m par les voies carrossables,
- Simultanéité des débits sur 2 hydrants successifs : 120 m³ /h,
- Réseau bouclé ou maillé indispensable.

3.2 - Zone urbaine d'extension immédiate en agglomération à dominante d'immeubles collectifs, hôtels, commerces, services et bureaux (construction en ordre semi-continu) :

- Densité d'implantation des hydrants : 200 mètres de distance au maximum par les voies carrossables,

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

- Débit minimum de chaque hydrant : 1000 litres par minute sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures conformément aux normes,
- Distance maximale à parcourir sur un chemin praticable avec un dévidoir mobile entre un hydrant et l'accès du bâtiment le plus défavorisé : 150 m par les voies carrossables,
- Réseau bouclé ou maillé indispensable,
- Le réseau de distribution d'eau doit être capable de fournir les débits simultanés nécessaires aux hydrants défendant chacun des établissements recevant du public concerné ainsi qu'éventuellement leur système d'extinction automatique tel que les sprinkleurs,

La défense incendie de chacun des établissements recevant du public dans cette zone sera réalisée après avis technique du S.D.I.S. par plusieurs hydrants (2 au minimum) lorsque l'analyse des risques mettra en évidence la nécessité de faire intervenir plusieurs fourgons d'incendie.

3.3 - Zone urbaine à dominante de grands équipements publics ou privés

Défense incendie identique à zone urbaine d'extension immédiate.

3.4 - Zone urbaine à dominante d'habitats individuels ou groupés et petits collectifs, de densité moyenne à faible :

- Densité minimum d'implantation des hydrants de 100 mm : 1 par carré de 4 hectares,
- Distance linéaire entre 2 hydrants : 200 mètres au maximum par les voies carrossables,
- Débit minimum de chaque hydrant : 1000 litres par minute sous une pression dynamique de 1 bar pendant 2 heures, conformément aux normes,
- Distance maximale à parcourir sur un chemin praticable avec un dévidoir mobile entre un hydrant et l'accès du bâtiment le plus défavorisé : 150 m par les voies carrossables,
- Réseau bouclé ou maillé indispensable.

3.5 - Autres zones urbaines :

Est soumise à étude préalable du S.D.I.S. la défense incendie :

- De zone urbaine à vocation activités, industries, artisanats, commerces,
- De zone urbaine concernée par des équipements liés au tourisme, camping caravanning,

Pour les zones d'urbanisation future, parc d'activités, ZAE, etc. :

- Zone destinée à l'urbanisation à court terme (réseaux existants),
- Zone non équipée destinée à l'urbanisation à long terme (réseaux inexistantes),
- Zone destinée à l'urbanisation à très long terme (réseaux inexistantes),
- Zone non équipée destinée à l'implantation d'activités futures,
- Zone non équipée destinée à de futurs équipements publics (urbanisation touristique, activités sportives ou culturelles)

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

la défense incendie est identique à la zone urbaine centrale en fonction des activités, des risques et des surfaces exposées (voir également point 1.3.5 des prescriptions générales pour les moyens en eau exigés pour le risque important).

3.6 - Zone d'habitats individuels diffus :

- Défense incendie si possible par un hydrant normalisé ou si non par une réserve incendie de 120 m³ minimum utilisable par les Sapeurs-Pompiers en tout temps et implanté à 200 mètres au maximum du lieu à défendre,
- Si plusieurs points d'eau sont nécessaires : distance linéaire entre 2 points d'eau : 300 mètres au maximum,
- Les territoires communaux comportant de nombreuses parties au couvert végétal sensible à l'incendie, bien que non soumis au décret 92-273 du 23 mars 1992, requièrent la mise en place de moyens de secours adaptés définis par le S.D.I.S.

Il est souhaitable d'informer les constructeurs, dont le bâtiment se trouverait à plus de 100 mètres de l'vo normale de la parcelle, de conserver un accès de 3 m de largeur et de 3,5 m de hauteur. En effet, si les véhicules de Sapeurs-Pompiers ne peuvent pénétrer sur une parcelle à cause d'une largeur d'accès insuffisante, le temps d'intervention pour feu s'en trouvera sensiblement augmenté.

3.7 - Zone de richesses naturelles et économiques, agricole (terrains réservés à l'exploitation agricole, élevage, exploitation des ressources du sous-sol, la forêt) :

La réalisation de tout bâtiment lié à l'exploitation agricole doit entraîner une mise en place d'une défense incendie obligatoire par un hydrant normalisé ou une réserve incendie de 120 m³ minimum, utilisable par les Sapeurs-Pompiers en tout temps et implanté à 200 mètres au maximum du lieu à défendre.

3.8 - Zone naturelle à protéger, plage, espace vert, coupure d'urbanisation, site naturel, paysages ou écosystèmes, protection contre les risques naturels ou les nuisances :

La réhabilitation du bâti existant dès qu'elle nécessite un permis de construire doit entraîner la mise en place d'une défense incendie identique à la zone d'habitats individuels diffus.

Rappel : Toutes ces zones comportant des parties boisées devront être débroussaillées et entretenues conformément au Code Forestier et à l'arrêté préfectoral 2002.01.1932 du 25 avril 2002.

3.9 - Zone prévue permettant l'installation d'un camping :

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2014252-0005 relatif à la réglementation portant sur la sécurité des terrains de campings aménagés, des aires naturelles de camping, des parcs résidentiels de loisirs et des mini-camps devront être respectées.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sous réserve du respect des réglementations spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, et aux servitudes d'Utilité Publique, les

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

équipements d'intérêt public d'infrastructure et ouvrages techniques qui y sont liés sont autorisés en toutes zones du P.L.U.

Ces ouvrages ne sont pas soumis aux règles d'implantation, de recul, de hauteur et de densité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 7 : EMPLACEMENTS RESERVES

Les numéros d'opérations mentionnés sur les documents graphiques déterminent les emplacements réservés.

La liste et la nature des emplacements réservés constituent une pièce des annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 8 : STATIONNEMENT DES CYCLES

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Dans le cas d'opérations immobilières pour des logements collectifs, le stationnement des cycles devra être pris en compte à raison d'un emplacement de 2m² par logement produit dans un local sécurisé

- Pour les constructions à usage de bureaux publics ou privés et établissements commerciaux :

Le stationnement des cycles devra également être pris en compte dans un espace sécurisé, sur une surface au moins égale à 2% de la surface hors œuvre nette de la construction.

- Pour les hôtels et restaurants :

Le stationnement des cycles dans un local sécurisé devra être intégré à raison d'une place pour 20 clients jusqu'à une capacité de 500 clients, et une place supplémentaire pour 40 clients au-delà.

- Pour les établissements de soins :

Le stationnement des cycles devra également être pris en compte dans un espace sécurisé, sur une surface au moins égale à 2% de la surface hors œuvre nette de la construction. Le nombre de places est arrondi à la place supérieure entière résultant du calcul.

ARTICLE 9 : PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Concernant les personnes à mobilité réduite (Décret 2006-1658 du 21 décembre 2006), lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque cet aménagement fait partie d'un projet global de stationnement, le nombre de places réservées est calculé sur la base de l'ensemble des emplacements prévus au projet.

Au-delà de cinq cents places, le nombre de places aménagées est fixé par arrêté municipal sans pouvoir être inférieur à dix. Les emplacements réservés sont librement accessibles. Leur agencement doit permettre à toute personne de rejoindre le trottoir ou le cheminement pour piétons sans danger et sans rencontrer d'obstacle.

Les parcmètres et autres systèmes d'accès sont facilement accessibles et utilisables par les personnes à mobilité réduite. Ils sont installés au plus près des emplacements réservés.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES A
URBANISER

LES ZONES
AGRIQUES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UA »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone correspondant au centre ancien de la commune constitué essentiellement d'habitat ainsi que de services et d'activités diverses.

Cette zone urbaine dense est caractérisée par des constructions anciennes édifiées pour la plupart en ordre continu et à l'alignement de l'espace public.

On distingue deux secteurs :

- le secteur UA1 correspondant au bâti le plus ancien et présentant un intérêt patrimonial fort,
- le secteur UA2 correspondant à une extension ancienne présentant un intérêt patrimonial moindre.

Se référer au lexique pour la définition de certains termes

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

ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel et d'entrepôt ;
- les constructions nouvelles à usage agricole, sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow, yourte...), les résidences mobiles de loisir, les caravanes (sauf si celles-ci sont stockées dans un bâtiment), les résidences démontables constituant l'habitat permanent.
- les affouillements et les exhaussements des sols. Toutefois, ces travaux, lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, la sécurité des fonds voisins ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ;
- les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d'enseignes quand ils ne sont pas directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle. Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- les carrières ;
- dans le but d'assurer la salubrité et la sécurité des lieux, les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, en dehors du bois de chauffage, sous soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1.

L'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, - aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

A condition qu'elles puissent être raccordées aux équipements de viabilité nécessaires et qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent du secteur, les opérations d'aménagement et de construction sont autorisées.

L'extension mesurée des bâtiments agricoles existants est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.

Section 2 - conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

§ 1 - Accès

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

§ 2 – Voirie (publique ou privée) :

2.1 - Voies nouvelles en impasse

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de vingt logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 50 mètres. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

Les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

2.2 - Voies nouvelles

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoir) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile et desservant au moins deux logements sera constituée d'une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres, ou 3,50 mètres pour une voie à sens unique, et d'au moins 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable. Ces canalisations doivent être de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une construction disposant en plus du réseau public d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...), les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§2 – Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2.1.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

2.1.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret 4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public avérée, l'installation d'assainissement non collectif existant ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

2.2 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de difficulté technique pour un fonctionnement gravitaire, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

En aucun cas les eaux de vidange ne devront être dirigées vers le réseau eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§3 - Electricité - téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible. Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

§4 - Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements.

ARTICLE UA-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

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

§1 - Règle générale

Les extensions de construction, ou les nouvelles constructions autorisées doivent être édifiées à l'alignement des voies ou dans le prolongement de la construction existante si celle-ci, n'est pas implantée à l'alignement de la voie.

Pour la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre ou ayant fait l'objet d'une démolition, il pourra être autorisé des implantations :

- soit à l'alignement de la voie ;
- soit à l'identique de son implantation avant démolition.

§2 - Autres implantations :

Nonobstant les dispositions précédentes, un retrait différent peut être autorisé :

- s'il permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale avec celle - ci,
- ou si le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- ou si la construction intéresse un terrain présentant une façade sur rue au moins égale à 20 mètres,
- en UA2, secteur dans lequel un retrait minimum de 5 mètres est autorisé pour l'ensemble des constructions, et où un retrait / alignement différent approprié au contexte pour les constructions à usage d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

§3 - Cas particuliers :

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

§1 - Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- ou lorsque les autres limites parcellaires sont situées dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement.

Dans ces cas, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance L comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$).

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

1.2 – Autres implantations :

- Toutefois, en secteur UA2, une implantation différente et appropriée au contexte peut être autorisée pour les constructions à usage d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs,
- En bordure des cours d'eau, les constructions devront respecter un éloignement minimal de 3 mètres, compté au nu extérieur de la façade (débords de toits et autres ornements ou encorbellements exclus).

§2 - Au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement :

2.1 - Règle générale :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Limite d'application de la règle : Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

2.2 – Autres implantations :

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 mètres sans dépasser 10 mètres maximum de linéaire sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état et de hauteur sensiblement égale,
- ou si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément une opération d'ensemble présentant une unité architecturale,
- en secteur UA2, une implantation différente et appropriée au contexte peut être autorisée pour les constructions à usage d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs.
- En bordure des cours d'eau, les constructions devront respecter un éloignement minimal de 3 mètres, compté au nu extérieur de la façade (débords de toits et autres ornements ou encorbellements exclus).

§3 - Cas particulier

L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

§1 - Règle générale :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance L au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs de façade respectives H_1 et H_2 ($L \geq H_1/3 + H_2/3$).

La distance entre deux constructions situées sur un même fonds, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 3 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

§2 - Cas particuliers :

Les dispositions de la règle générale ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, ou d'annexes dans la limite de 3.5 mètres de hauteur totale ainsi que pour les piscines.

En secteur UA2, les implantations de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique ne sont pas réglementées pour les constructions à usage d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs.

En bordure des cours d'eau, les constructions devront respecter un éloignement minimal de 3 mètres, compté au nu extérieur de la façade (débords de toits et autres ornements ou encorbellements exclus).

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles (cumulatif) :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Hauteur de construction :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres et 2 niveaux de plancher maximum (R+1).

Règle de Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1,5 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Pour conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voie d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

En secteur UA2, les hauteurs relatives telles que décrite précédemment ne sont pas réglementées pour les constructions à usage d'activités professionnelles, d'établissements médicaux, de commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

§1 - Les toitures :

Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 30 et 35% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou similaire.

Les souches de cheminées seront réalisées en maçonnerie de pierres apparentes jointoyées ou en maçonnerie enduites.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles et dans la mesure où elles ne dépassent pas 40% de la superficie totale de l'emprise au sol de la construction.

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

§2- Les façades :

2.1- Secteurs UA1 et UA2 :

-Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).
- Les maçonneries en pierre de taille sont conservées à l'identique.

Lorsque les murs en pierres ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant (ou similaire). Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Nuancier applicable aux teintes d'enduits :



Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, appareillage en pierre des murs, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les bardages non compatibles avec le centre ancien (métalliques, plastiques, composites, etc...) sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public. Seuls les bardages bois sont autorisés. Si le bois n'est pas laissé dans sa teinte naturelle, la couleur appliquée doit alors respecter le nuancier de façades.

-Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLAS	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

-Les appareils de conditionnement d'air ainsi que les capteurs solaires seront intégrés dans la construction et sont interdits sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique. De la même manière, les paraboles sont interdites sur la ou les façade(s) donnant sur la voie publique.

2.2 - Secteur UA1 uniquement :

Les règles du chapitre 2.1 s'appliquent, ainsi que les dispositions suivantes :

- Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière. Il est recommandé de privilégier les proportions rectangulaires verticales, c'est à dire plus hautes que larges, de même que l'encadrement en pierres dans un ton ou aspect d'enduit différent de celui de la façade.
- Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect. Dans tous les cas, leur couleur respectera la palette de couleurs détaillée ci-avant, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc. La finition sera talochée, grésée ou grattée et fine.
- Tout élément de modénature préexistant, mis en évidence notamment lors du décaissage des façades, doit être maintenu et remis en valeur.
- Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas simplement plaquées sur la façade mais intégrées avec au moins un mur latéral. Leur couverture sera constituée à l'identique de celle du corps principal. Les ossatures structurantes seront obligatoirement en métal ou en bois.
- En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomères, etc...

L'utilisation de matériaux liés à l'utilisation de techniques favorisant les énergies renouvelables ou encore permettant d'améliorer le bilan énergétique des constructions est autorisée.

§3- Les clôtures :

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

Ainsi, tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

La clôture permet, dans le centre ancien, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

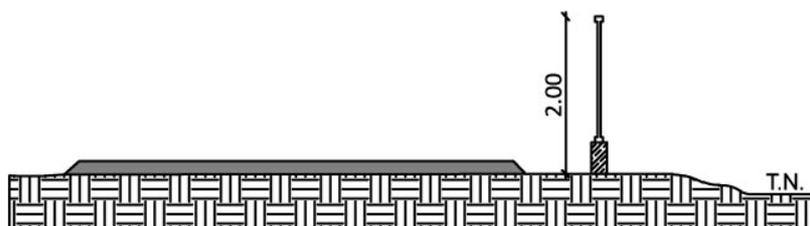
DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Ainsi, les clôtures seront constituées :

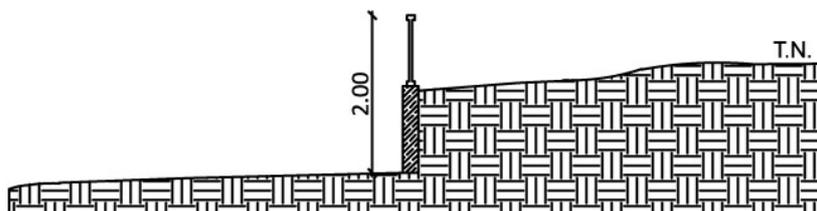
- soit d'un mur plein en pierres ou enduit s'il s'agit de recréer une continuité de la façade sur rue par le biais d'un mur clôture. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas un mètre de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage rigide à la condition qu'il soit masqué par une haie vive composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

La hauteur totale des murs de clôture se définit par rapport au Terrain Naturel (TN) avant travaux. Dans le cas d'un soutènement ou d'un terrain en pente, la hauteur doit être considérée à partir du point le plus bas, comme illustré sur les schémas ci-dessous :

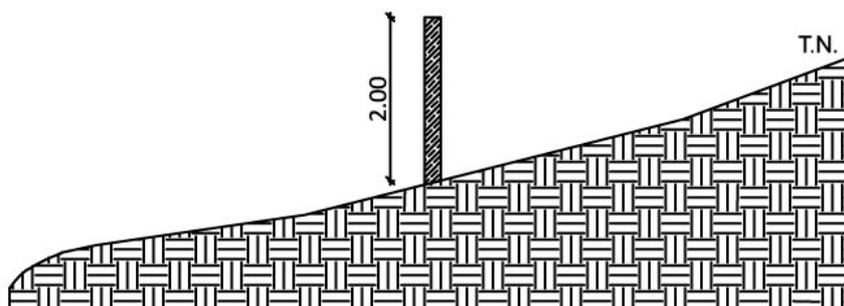
Cas général pour la définition de la hauteur par rapport au Terrain Naturel



Cas d'une clôture en soutènement du Terrain Naturel



Cas d'une clôture sur Terrain Naturel en pente



Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	ANNEXES
------------------------	--------------------	-----------------------	---------------------	-------------------------------------	---------

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Sont interdits :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

§4- Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

§1 - Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une longueur inférieure à 5 m et une largeur inférieure à 2,50 m. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, au moins une place par 60 m² de surface de de plancher de la construction avec au minimum un emplacement par logement,
- pour les commerces courants : non réglementé,
- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : non réglementé,
- pour les établissements médicaux, hospitaliers et les cliniques : non réglementé,
- pour les hôtels : non réglementé,
- pour les salles de spectacles et de réunions, les restaurants : le nombre de places de stationnement sera déterminé en divisant par quatre la capacité d'accueil,
- pour les établissements d'enseignement, une place de stationnement par classe pour le 1er degré, deux places de stationnement par classe pour le 2ème degré

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

§2 - Cas particuliers :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe IV).

**ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES
CLASSES**

§1 - Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

§2 - Espaces boisés classés :

Sans objet

Section 3 - possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

CHAPITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « UD »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité à dominante d'habitat individuel isolé et groupé.

Se référer au lexique pour la définition de certains termes

NOTA:

- La zone UD fait l'objet en partie d'orientations d'aménagement (Cf. pièce 2.2).
- La zone UD est concernée en partie par la zone inondable définie par la méthode hydrogéomorphologique (cf. pièce 4.4.d «zone inondable»). Des dispositions spécifiques existent pour les terrains situés en zone inondable

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE UD-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow, yourte...), les résidences mobiles de loisir, les caravanes (sauf si celles-ci sont stockées dans un bâtiment), les résidences démontables constituant l'habitat permanent.
- les affouillements et les exhaussements des sols. Toutefois, ces travaux, lorsqu'ils nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, la sécurité des fonds voisins ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ;
- les carrières ;
- les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d'enseignes quand ils ne sont pas directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle. Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- dans le but d'assurer la salubrité et la sécurité des lieux, les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, en dehors du bois de chauffage, sous soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets.
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

§1 - Cas Général :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1.

L'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES A
URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

A condition qu'elles puissent être raccordées aux équipements de viabilité nécessaires et qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent du secteur, les opérations d'aménagement et de construction sont autorisées.

§2 – Cas des lotissements, opérations d'ensemble, ou division foncière d'une propriété non soumis à la procédure de lotissement :

S'ajoutent aux règles édictées au §1 - Cas général du présent article les dispositions suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social ou aidé au moins 10% de la surface de plancher destinée à l'habitation.
- Cette obligation d'affecter 10% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.
- De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 10% de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.
- Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 2000m².
- Une minoration maximum de 20 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD-3 : ACCES ET VOIRIE

§1 – Accès :

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

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§ 2 – Voirie (publique ou privée) :

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

2.1 - Voies en impasse :

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de quinze logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

2.2 – Autres voies :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une voie nouvelle ouverte à la circulation automobile sera de :

- 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.
- 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.

2.3 – Cas des lotissements et opérations d'ensemble :

Les règles édictées au 2.1 et 2.2 sont valables. Par ailleurs, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, l'autorisation peut être refusée ou subordonnée à la création d'une voie de cheminement doux de 1.5m minimum permettant de relier le projet au réseau piétonnier général.

Enfin, les lotissements ou les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

Les lotissements ou les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

§1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable. Ces

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

canalisations doivent être de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une construction disposant en plus du réseau public d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...), les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§2 – Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2.1.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

2.1.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

2.2 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'au moins 4000 m² de superficie de terrain dans des bassins d'orages dont le volume sera calculé sur la base de 120 litres par mètre carré imperméabilisé. Par dérogation, le stockage pourra être autorisé sur un autre terrain adjacent. Leur évacuation se fera par des aménagements appropriés jusqu'au réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

évidence les moyens de régulation et / ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial, en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

§ 3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

§ 4 - Ordures ménagères

Un ou plusieurs emplacements (aménagement paysager) à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourront être exigés en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements.

ARTICLE UD-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

Dans les lotissements ou les opérations d'ensemble, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat (par exemple taille de parcelles, volumétrie des habitations, logement social, etc...).

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

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

§1 - Règle générale :

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport aux limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules ou par rapport à la limite de l'emprise publique. Une dérogation à 3m peut être admise dans le cas d'une voie strictement réservée au cheminement doux.

§2 - Autres implantations :

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci,
- lorsqu'il s'agit d'opération d'ensemble et de lotissement afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées. Toute extension ou nouvelle construction devra respecter le recul de la construction initiale,
- lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

§3 - Cas particuliers :

3.1 - Les garages :

Dans le cas des garages, il ne sera pas toléré d'implantations différentes sur la façade d'entrée des véhicules et un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie publique est imposé.

3.2 - Les piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre (bord franc du bassin) par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques et à la condition qu'elle ne soit pas surélevée de plus de 0 m 60 par rapport au terrain naturel. Les piscines situées à une hauteur supérieure à 0,60 m du sol naturel, seront implantées à 3 m au minimum des limites citées.

3.3- Les abris voiture :

Est autorisée en limite des emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur les places de stationnements prévues à l'article 12 du règlement, la construction d'une tonnelle/ pergola. Elle sera de structure légère ouverte horizontalement non tuilée avec des lattes en bois et recouverte de végétation.

ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Marge de recul par rapport aux limites séparatives :

Elle est définie par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du terrain naturel,

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

§1 Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 2 mètres pour les annexes (définies au §3) et 3,50 mètres pour les autres constructions et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$).

§2 – Autres implantations :

Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite séparative est admise :

- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin, et de gabarit sensiblement identique.
- à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement ou d'opération d'ensemble, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

§3 – Cas particuliers :

3.1 - Les annexes :

Les annexes de moins de 3.5m de hauteur totale pourront être implantées sur une limite séparative au plus et dans la limite de 50% de la limite séparative concernée et 10m de longueur maximum.

3.2 - Les piscines et leurs locaux techniques :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 1 m (bord franc du bassin) par rapport aux limites séparatives, et à la condition qu'elle ne soit pas surélevée de plus de 0 m 60 par rapport au terrain naturel.

Les piscines situées à une hauteur supérieure à 0,60 m du sol naturel seront implantées à 3 m au minimum des limites séparatives.

Les locaux techniques (machineries, filtration piscines) réalisés en élévation devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, et conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

ARTICLE UD-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale L de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à H, la plus grande des hauteurs de façade se faisant face ($L \geq H$).

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L = H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre constructions non contiguës, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 4 mètres.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3.5m de hauteur totale.

ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de :

- 40% pour les constructions de logements groupées ou logements collectifs
- 30% pour les autres constructions

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres (R+1, où R est le Rez-de-Chaussée). Dans le cas d'habitations construites sur un terrain en dénivelé, R est le premier plancher habitable qui n'est pas en sous-sol.

La hauteur des constructions dont la toiture est constituée en totalité d'un toit terrasse est limitée à 7.5m.

ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR

§1 - Equipements publics :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

§2 - Autres constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.1 - Les toitures :

Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E. (Haute Qualité Environnementale).

Pour les annexes de type « abri de jardin », démontables et de moins de 10m² d'emprise au sol, on admettra qu'elles soient recouvertes différemment, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont admises à concurrence de 40% maximum de l'emprise au sol de la construction soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses inaccessibles. Les toitures terrasses sont admises jusqu'à 100%

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

de l'emprise au sol lorsqu'elles sont végétalisées, ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques (cf. annexe XII).

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

2.2 - Les façades :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).
- Les maçonneries en pierre de taille sont conservées à l'identique.

Lorsque les murs en pierres ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant (ou similaire). Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Nuancier applicable aux teintes d'enduits :



Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, appareillage en pierre des murs, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les bardages non compatibles avec le centre ancien (métalliques, plastiques, composites, etc...) sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public. Seuls les bardages bois sont autorisés. Si le bois n'est pas laissé dans sa teinte naturelle, la couleur appliquée doit alors respecter le nuancier de façades.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, une porte de parement sera mise en place devant les coffrets techniques.

2.3 - Les clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

Ainsi, tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

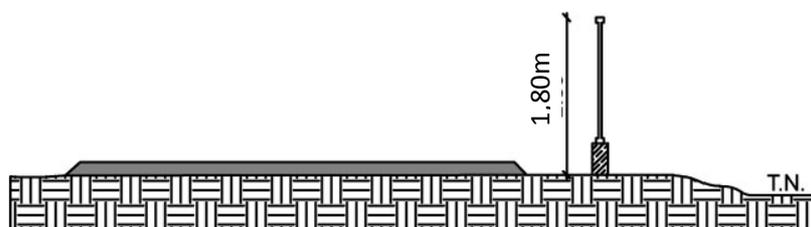
La clôture permet, dans le centre ancien, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

Ainsi, les clôtures seront constituées :

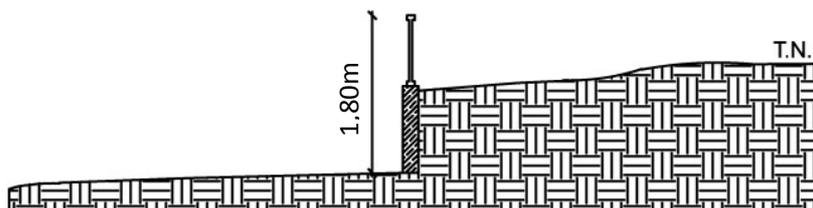
- soit d'un mur plein en pierres ou enduit s'il s'agit de recréer une continuité de la façade sur rue par le biais d'un mur clôture. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas un mètre de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage rigide à la condition qu'il soit masqué par une haie vive composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.

La hauteur totale des murs de clôture se définit par rapport au Terrain Naturel (TN) avant travaux. Dans le cas d'un soutènement ou d'un terrain en pente, la hauteur doit être considérée à partir du point le plus bas, comme illustré sur les schémas ci-dessous :

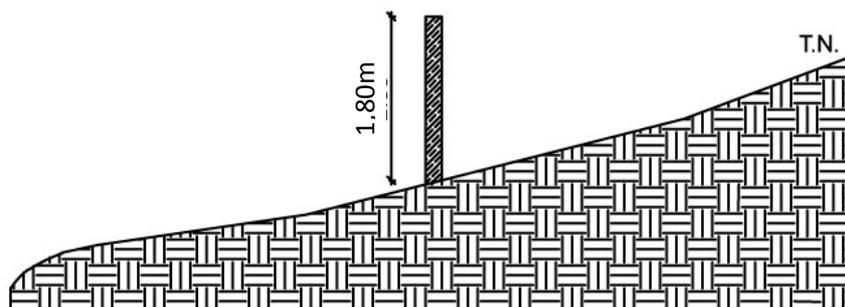
Cas général pour la définition de la hauteur par rapport au Terrain Naturel



Cas d'une clôture en soutènement du Terrain Naturel



Cas d'une clôture sur Terrain
Naturel en pente



Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

2.3.1 - Les matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

2.3.2 – Cas particulier des lotissements et des opérations d'ensemble :

Un cahier des prescriptions architecturales harmonisant l'ensemble des clôtures sur emprises publiques du lotissement/de l'opération d'ensemble (teinte et forme) sera exigé.

2.4 - Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique; les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Dans tout nouveau lotissement ou groupe d'habitations, l'installation en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UD-12 : STATIONNEMENT

§ 1 - Principe général :

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

La surface minimum utilisée par un stationnement individuel (voirie d'accès comprise) ne saurait être inférieure à 25m². Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5m pour la longueur et de 2,50m pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30m pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation collective : 2 places pour 60m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement. Le nombre de places de courtoisie pour les constructions à usage d'habitation collective exigé est de une pour deux logements.
- Constructions à usage d'habitation individuelle, groupées ou non : 2 places par logement et une place de courtoisie située à l'entrée, hors voirie. Les habitations individuelles de plus de 150m² de surface de plancher comprendront 3 places par logement et une place de courtoisie située à l'entrée, hors voirie.
- Constructions de logements à vocation sociale : une place par logement.
- Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées : 1 place pour 4 chambres.
- Constructions à usage d'activités de services et de bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.
- Commerces courants et services assimilables à des commerces : 1 place pour 15 m² de surface de plancher.

§2 – Cas particuliers :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe IV). Il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État. De même, 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'État.

ARTICLE UD-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

§1 - Espaces libres et plantations

Il est imposé en termes d'espace libre :

- 50% pour les constructions de logements groupées ou logements collectifs
- 60% pour les autres constructions

En outre, 85% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés (coefficient d'emprise jardin de 42,5% pour les constructions groupées et 51% pour les autres constructions).

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement supérieures à 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les plantations remarquables existantes doivent être maintenues ou remplacées, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Les demandes de lotissements ou d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

(placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées, etc...). Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places. Au niveau des voies principales, l'autorisation pourra être subordonnée à la réalisation de bandes végétales de part et d'autre de la voie d'une largeur jusqu'à 80 cm.

§2 - Espaces boisés classés :

Sans objet

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE UD-14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES A
URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU0 »

Caractère de la zone :

Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à plus long terme. Son aménagement immédiat n'est pas possible compte tenu de l'insuffisance des équipements programmés à court terme.

Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone est protégée. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Se référer au lexique pour la définition de certains termes

Section I - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AU0-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow, yourte...), les résidences mobiles de loisir, les caravanes (sauf si celles-ci sont stockées dans un bâtiment), les résidences démontables constituant l'habitat permanent. Des dérogations pourront être délivrées pour les habitations légères de loisirs sous réserve que le projet, par sa nature ou son aspect, ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- les affouillements et les exhaussements des sols. Toutefois, ces travaux, lorsqu'ils nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, la sécurité des fonds voisins ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ;
- les carrières ;
- les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d'enseignes quand ils ne sont pas directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle. Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- dans le but d'assurer la salubrité et la sécurité des lieux, les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, en dehors du bois de chauffage, sous soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE AU0-2 : - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les installations et constructions liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU0-3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU0-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU0-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU0-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements d'infrastructure et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés en limite du domaine public.

ARTICLE AU0-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE AU0-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Sans objet.

ARTICLE AU0-9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU0-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU0-11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol autorisés ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

ARTICLE AU0-12 : STATIONNEMENT

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

**ARTICLE AU0-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS. ESPACES BOISES
CLASSES**

Non réglementé.

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU0-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « AU1 »

Caractère de la zone :

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone comprend deux secteurs :

- le secteur AU1a où l'assainissement autonome est autorisé
- le secteur AU1c où le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire

Enfin, le secteur AU1a comprend un sous-secteur AU1ap concerné par des règles spécifiques en matière d'aspect extérieur des constructions (article 11).

Se référer au lexique pour la définition de certains termes

NOTA :

- La zone AU1 fait l'objet en partie d'orientations d'aménagement (Cf. pièce 2.2).
- La zone AU1 est concernée en partie par la zone inondable définie par la méthode hydrogéomorphologique (cf. pièce 4.4.d «zone inondable»). Des dispositions spécifiques existent pour les terrains situés en zone inondable
- La zone AU1 fait l'objet en partie d'autorisation de défrichement

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow, yourte...), les résidences mobiles de loisir, les caravanes (sauf si celles-ci sont stockées dans un bâtiment), les résidences démontables constituant l'habitat permanent. Des dérogations pourront être délivrées pour les habitations légères de loisirs sous réserve que le projet, par sa nature ou son aspect, ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- les affouillements et les exhaussements des sols. Toutefois, ces travaux, lorsqu'ils nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, la sécurité des fonds voisins ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ;
- les carrières ;
- les antennes érigées sur les mâts, pylônes, poteaux et autres supports d'enseignes quand ils ne sont pas directement utiles et nécessaires à des constructions existantes ou à créer sur la même parcelle. Par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ces installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- dans le but d'assurer la salubrité et la sécurité des lieux, les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, en dehors du bois de chauffage, sous soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas liées à une activité urbaine et pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

§1 – Cas général :

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1.

L'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, - aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

A condition qu'elles puissent être raccordées aux équipements de viabilité nécessaires et qu'elles s'intègrent dans un aménagement cohérent du secteur, les opérations d'aménagement et de construction sont autorisées.

Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter des orientations d'aménagement sur certains secteurs (Cf. pièce 2.2).

§2 – Cas des lotissements, opérations d'ensemble, ou division foncière d'une propriété non soumis à la procédure de lotissement :

S'ajoutent aux règles édictées au §1 - Cas général du présent article les dispositions suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social ou aidé au moins 10% de la surface de plancher destinée à l'habitation.
- Cette obligation d'affecter 10% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.
- De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 10% de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.
- Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 2000m².
- Une minoration maximum de 20 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AU-3 : ACCES ET VOIRIE

§1 - Accès

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

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

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

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§2 – Voirie (publique ou privée) :

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 3,50 mètres).

2.1 - Voies en impasse :

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de quinze logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Cette longueur ne pourra excéder 100 mètres.

Des dérogations sont admises, sous réserve de respecter les règles minimales citées, pour les projets soumis à permis d'aménager.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

2.2 - Autres voies :

La largeur minimale de la plate-forme (chaussée + trottoirs) d'une nouvelle voie ouverte à la circulation automobile sera de :

- 8 mètres pour une voie à double sens avec une chaussée de 5 mètres minimum et 1 ou 2 trottoirs de 1,50 mètre minimum.
- 5 mètres pour une voie à sens unique avec une chaussée de 3,50 mètres et 1 trottoir de 1,50 mètre.

2.3 – Cas des lotissements et opérations d'ensemble :

Les règles édictées au 2.1 et 2.2 sont valables. Par ailleurs, dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, l'autorisation peut être refusée ou subordonnée à la création d'une voie de cheminement doux de 1.5m minimum permettant de relier le projet au réseau piétonnier général.

Enfin, les lotissements ou opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

ARTICLE AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

Les lotissements ou opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

§ 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable. Ces canalisations doivent être de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une construction disposant en plus du réseau public d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...), les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

§ 2 – Assainissement

2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

2.1.1 - Eaux usées

2.1.1.1- Secteur AU1c :

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

2.1.1.2- Secteur AU1a :

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans ce cadre, le point préalable du rapport de présentation du zonage d'assainissement (§5.2.3) est rappelé :

«[...] il faut rappeler que les informations présentes sur les cartes n'ont pas la précision suffisante pour définir complètement la solution technique adaptée à chaque habitation. Il ne s'agit que d'une étude d'ensemble à l'échelon communal et non d'études (...) détaillées qu'il faut conduire avant de passer au stade des réalisations. ».

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Ainsi, la situation d'une parcelle dans la zone d'assainissement individuel ne préjuge pas de la faisabilité des projets de construction au regard de la nature des sols.

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'une extension de bâtiments qui ne peuvent être reliés au réseau public de collecte des eaux usées, lorsque le dispositif existant n'est pas conforme et/ou insuffisant, l'installation d'Assainissement Non Collectif à mettre en place ou à réhabiliter devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Dans tous les cas nécessitant la mise en place ou la réhabilitation d'un dispositif d'assainissement individuel, le pétitionnaire devra proposer une étude de sol justifiant le dimensionnement de son installation d'assainissement autonome en fonction des contraintes du sol et du site.

En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur et constitués de dispositifs agréés par les ministères en charge de l'écologie et de la santé (voir annexe VIII).

L'autorisation peut être refusée si l'installation proposée n'est pas dimensionnée correctement, n'est pas conforme à la législation en vigueur ou est susceptible d'induire un flux de pollution du sol trop important.

2.1.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

2.2 - Assainissement - Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement pluvial est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'au moins 4000 m² de superficie de terrain dans des bassins d'orages dont le volume sera calculé sur la base de 120 litres par mètre carré imperméabilisé. Par dérogation, le stockage pourra être autorisé sur un autre terrain adjacent. Leur évacuation se fera par des aménagements appropriés jusqu'au réseau public les collectant. Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et / ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement sans stagnation et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées ci-dessus, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

§3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

§4 - Ordures ménagères

Un ou plusieurs emplacements (aménagement paysager) à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourront être exigés en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements.

ARTICLE AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

Dans les lotissements ou les opérations d'ensemble, la superficie des lots constructibles et leur découpage doit répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

la diversité des types d'habitat (par exemple taille de parcelles, volumétrie des habitations, logement social, etc...).

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

§1 - Règle générale :

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport aux limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules ou par rapport à la limite de l'emprise publique. Une dérogation à 3m peut être admise dans le cas d'une voie strictement réservée au cheminement doux.

§2 - Autres cas

2.1 - Les piscines :

Les piscines peuvent être implantées différemment des autres constructions en respectant toutefois un recul minimal de 3 mètre (bord franc du bassin) par rapport aux limites des voies ouvertes à la circulation et des emprises publiques.

2.2- Les abris voiture :

Est autorisée en limite des emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, sur les places de stationnements prévues à l'article 12 du règlement, la construction d'une tonnelle/ pergola. Elle sera de structure légère ouverte horizontalement non tuilée avec des lattes en bois et recouverte de végétation.

ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Marge de recul par rapport aux limites séparatives :

Elle est définie par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du terrain naturel ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

§1 – Règle générale :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points ($L \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3.5 mètres.

Dans le cadre d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble, les constructions pourront être implantées sur une limite séparative interne au plus. La construction aux limites séparatives externes de l'opération, délimitant son périmètre global, est interdite.

Les débords de toiture sont autorisés sur une largeur maximale de 1.00 mètre hors zone d'implantation.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

§2 - Autres implantations :

2.1 - Les piscines :

Les piscines seront implantées à 3 m au minimum des limites séparatives. Les locaux techniques correspondants réalisés en élévation seront implantés à 3 m minimum des limites séparatives.

2.2 - Les annexes :

Les annexes de moins de 3.5m de hauteur totale pourront être implantées sur une limite séparative au plus et dans la limite de 50% de la limite séparative concernée et 10m de longueur maximum.

ARTICLE AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux bâtiments situés sur une même propriété, calculée au nu des façades, ne peut être inférieure à 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3.5m de hauteur totale, mesurée comme la distance du point le plus haut au terrain naturel.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et aux terrasses pour lesquelles aucune règle n'est imposée.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE DU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est de :

Secteur AU1a :

- 20% pour les constructions groupées ou logements collectifs
- 30% pour les autres constructions

Secteur AU1c :

30% pour toutes les constructions.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions situées en zone inondable (cf. pièce 4.4.d), la hauteur des planchers est réglementée.

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres (R+1, où R est le Rez-de-Chaussée). Dans le cas d'habitations construites sur un terrain en dénivelé, R est le premier plancher habitable qui n'est pas en sous-sol.

La hauteur des constructions dont la toiture est constituée en totalité d'un toit terrasse est limitée à 7.5m.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

§1 - Constructions publiques :

Afin de favoriser une expression architecturale des constructions publiques qui doivent s'affirmer comme des pôles d'intérêt et de repère dans un ensemble urbain, et compte tenu de leurs caractéristiques propres, il sera fait, lors de leur conception, abstraction de toute contrainte architecturale définie dans cet article.

Les concepteurs appelés à produire un projet soit à l'occasion de concours d'architecture, soit d'une attribution amiable auront toute liberté de conception.

§ 2 - Autres constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2.1 - Les toitures :

Les toits de toute construction devront avoir une pente comprise entre 15 et 33% et être recouverts de tuile canal (de terre cuite), ou romane.

Pour les vérandas, on admettra des matériaux transparents, non réfléchissants et les matériaux H.Q.E.

Pour les annexes de type « abri de jardin », démontables et de moins de 10m² d'emprise au sol, on admettra qu'elles soient recouvertes différemment, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement.

Les toitures terrasses sont admises soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses inaccessibles, lorsqu'elles sont végétalisées, ou retiennent les eaux pluviales ou encore lorsque les matériaux permettent de remplir des critères de performances énergétiques (cf. annexe XII).

Les panneaux solaires et les éléments photovoltaïques doivent être intégrés à la toiture ainsi que les appareils de conditionnement d'air qui sont interdits sur la ou les toiture(s) donnant sur la voie publique.

2.2 - Les façades :

2.2.1 – Cas général :

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).
- Les maçonneries en pierre de taille sont conservées à l'identique.

Lorsque les murs en pierres ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant (ou similaire). Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Nuancier applicable aux teintes d'enduits :



Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, appareillage en pierre des murs, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les bardages non compatibles avec le centre ancien (métalliques, plastiques, composites, etc...) sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public. Seuls les bardages bois sont autorisés. Si le bois n'est pas laissé dans sa teinte naturelle, la couleur appliquée doit alors respecter le nuancier de façades.

2.2.2 - Secteur AU1ap :

En plus des règles édictées dans le cadre général, les précisions suivantes s'appliquent au secteur AU1ap :

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

- Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière. Il est recommandé de privilégier les proportions rectangulaires verticales, c'est à dire plus hautes que larges, de même que l'encadrement en pierres dans un ton ou aspect d'enduit différent de celui de la façade.
- Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect. Dans tous les cas, leur couleur respectera la palette de couleurs disponible en mairie, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc. La finition sera talochée, grésée ou grattée.
- Tout élément de modénature préexistant, mis en évidence notamment lors du décroûtage des façades, doit être maintenu et remis en valeur.
- Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas simplement plaquées sur la façade mais intégrées avec au moins un mur latéral. Leur couverture sera constituée à l'identique de celle du corps principal. Les ossatures structurantes seront obligatoirement en métal ou en bois.
- En cas de longueur de façade supérieure à 12 m, on veillera à marquer un rythme vertical.

2.3 - Les clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

En tant qu'élément participant à la composition du paysage urbain, il est exigé pour les clôtures le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux.

Ainsi, tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

La clôture permet, dans le centre ancien, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. L'harmonisation avec les caractéristiques architecturales traditionnelles des constructions de la rue doit être recherché.

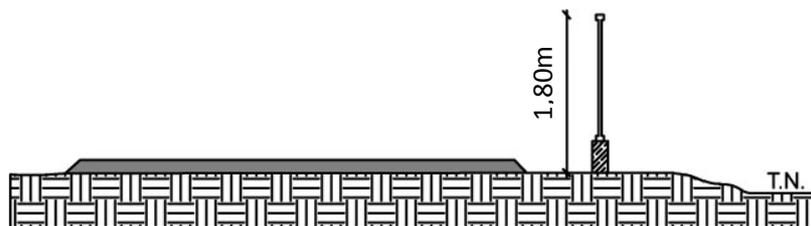
Ainsi, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein en pierres ou enduit s'il s'agit de recréer une continuité de la façade sur rue par le biais d'un mur clôture. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas un mètre de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage rigide à la condition qu'il soit masqué par une haie vive composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 1,80 mètres de hauteur.

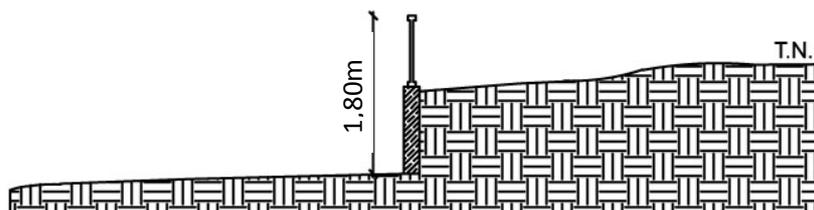
DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

La hauteur totale des murs de clôture se définit par rapport au Terrain Naturel (TN) avant travaux. Dans le cas d'un soutènement ou d'un terrain en pente, la hauteur doit être considérée à partir du point le plus bas, comme illustré sur les schémas ci-dessous :

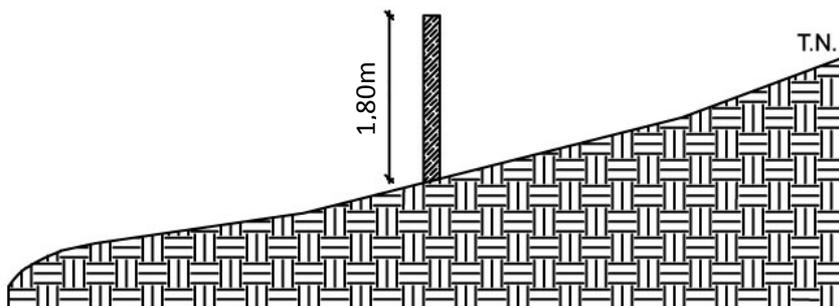
Cas général pour la définition de la hauteur par rapport au Terrain Naturel



Cas d'une clôture en soutènement du Terrain Naturel



Cas d'une clôture sur Terrain Naturel en pente



Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	ANNEXES
------------------------	--------------------	-----------------------	---------------------	-------------------------------------	---------

Sont interdits :

- les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanches, plaques de Fibrociment, grillages à poule et grillage plastique souple, canisses plastiques, tubes et lisses en acier ou PVC, les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Toute édification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie. Cette déclaration doit préciser les caractéristiques de la clôture (hauteur, matériaux, couleur), complétées d'un plan de masse, d'un plan de façade de la clôture et de 2 photographies de l'état existant, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

2.3.1 – Cas particulier des lotissements et des opérations d'ensemble :

Un cahier des prescriptions architecturales harmonisant l'ensemble des clôtures sur emprises publiques du lotissement/de l'opération d'ensemble (teinte et forme) sera exigé.

2.4 - Les lignes électriques :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain.

ARTICLE AU-12 : STATIONNEMENT

§1 - Principe général :

En application de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

La surface minimum utilisée par un stationnement individuel (voirie d'accès comprise) ne saurait être inférieure à 25m². Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5m pour la longueur et de 2,50m pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30m pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation collective : 2 places pour 60m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement. Le nombre de places de courtoisie pour les constructions à usage d'habitation collective est de une pour deux logements.
- Constructions à usage d'habitation individuelle, groupées ou non : 2 places par logement et une place de courtoisie située à l'entrée, hors voirie. Les habitations individuelles de plus de 150m² de surface de plancher

comprendront 3 places par logement et une place de courtoisie située à l'entrée, hors voirie.

- Constructions de logements à vocation sociale : une place par logement.
- Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées : 1 place pour 4 chambres.
- Constructions à usage d'activités de services et de bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher.
- Commerces courants et services assimilables à des commerces : 1 place pour 15 m² de surface de plancher.

§2 - Cas particuliers :

Le constructeur peut être quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 151-33 du Code de l'Urbanisme (Cf. annexe IV). Il ne peut être exigé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'État. De même, 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'État.

ARTICLE AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

§1 - Espaces libres et plantations :

Il est imposé en termes d'espace libre :

- 60% pour les constructions groupées ou logements collectifs.
- 70% pour les autres constructions.

En outre, 85% de ces espaces libres ne doivent pas être imperméabilisés mais laissés en pleine terre et végétalisés (coefficient d'emprise jardin de 51% pour les constructions groupées et 59,5% pour les autres constructions).

Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre pour trois places. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

Les plantations remarquables existantes doivent être maintenues ou remplacées, à l'exception des zones à débroussaillage obligatoire, dans lesquelles la végétation devra être traitée conformément aux prescriptions techniques de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Les demandes de lotissements ou les opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées, etc...). Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places. Au niveau des voies principales, l'autorisation pourra être subordonnée à la réalisation de bandes végétales de part et d'autre de la voie d'une largeur jusqu'à 80 cm.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

§2 - Espaces boisés classés :

Les espaces portés au plan de zonage «espaces boisés à protéger» existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A » ET NATURELLES PROTEGEES « N »

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRIQUES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-----------------------	--	---------

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « A »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone de richesse économique, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol ou du sous-sol.

Seules peuvent être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exercice de ces activités productives.

Se référer au lexique pour la définition de certains termes

NOTA :

- La zone A est concernée en partie par la zone inondable définie par la méthode hydrogéomorphologique (cf. pièce 4.4.d «zone inondable»). Des dispositions spécifiques existent pour les terrains situés en zone inondable.
- La zone A fait l'objet en partie d'autorisation de défrichement.

Section I - Nature de l'Occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol, non compatibles avec la vocation de la zone agricole et donc interdites, sont les suivantes :

- les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures ;
- les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, les installations classées non agricoles et les lotissements à usage d'activité ;
- les aires de camping de plus de 25 places ;
- les terrains de stationnement des caravanes ;
- les parcs d'attractions ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow, yourte...), les résidences mobiles de loisir, les caravanes (sauf si celles-ci sont stockées dans un bâtiment), les résidences démontables constituant l'habitat permanent ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat ou de services (activités tertiaires) ;
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les abris de jardins ;
- les golfs et terrains de jeux ;
- dans le but d'assurer la salubrité et la sécurité des lieux, les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, en dehors du bois de chauffage, sous soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets ;
- les carrières ;
- les affouillements et les exhaussements des sols. Toutefois, ces travaux, lorsqu'ils nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou liés à l'exploitation agricole, sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, la sécurité des fonds voisins ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ;
- les parcs photovoltaïques et les centrales éoliennes.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations autorisées sous conditions sont :

- les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux conditions que leurs implantations dans la zone soient justifiées par des impératifs techniques de fonctionnement du service, de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler,

- les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole. Un seul bâtiment à usage d'habitation est autorisé aux conditions :
 - de ne pas dépasser une surface de plancher maximale de 200 m²,
 - d'être construit en continuité des bâtiments principaux de l'exploitation,
 - de respecter une distance maximale de 10 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques sauf justifications de contraintes particulières,
 - de justifier de la nécessité d'une présence permanente sur l'exploitation.
- les bâtiments techniques et installations nécessaires à l'activité agricole :
 - les bâtiments nécessaires à l'activité productive agricole aux conditions que leur surface soient cohérente avec les besoins de l'exploitation, qu'ils soient situés en continuité avec l'existant et de leur bonne intégration paysagère. Afin de lutter contre le mitage, sera considéré comme « en continuité avec l'existant » tout projet se situant à moins de 200m d'une autre construction existante (qu'elle soit située sur la même parcelle ou non, sur la même zone ou non). La construction de bâtiments isolés est interdite.
 - les bâtiments nécessaires à la transformation ou la valorisation de la production, les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation des produits de l'exploitation.
- l'aménagement de bâtiments en vue d'activités de diversification pour autant que ces activités restent accessoires par rapport à l'exploitation agricole :
 - des gîtes ruraux dans le bâti ou en extension dans la limite de 3 par exploitation,
 - le camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements liés à l'exploitation avec équipements sanitaires,
 - une aire de camping naturelle dans la limite de 25 emplacements sur une superficie maximale de 1 ha avec équipements sanitaires.
- l'extension mesurée à compter de la date d'approbation du PLU en une seule fois des bâtiments à usage d'habitation, occupés et liés à une exploitation agricole, aux conditions de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher habitable et dans la limite de 40 m², de ne pas changer la destination initiale du bâtiment, ni de créer de logement supplémentaire et de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâtiment existant.
- les travaux de rénovation du bâti existant dans un but de conservation et de confort sans extension ni changement de volume et sans changement de destination des bâtiments existants.
- la reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre autre que l'inondation et l'incendie de forêt.
- les affouillements et exhaussements de sols réalisés avec des matériaux naturels et strictement nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- les panneaux solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient installés en toiture ou en façade des constructions.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLAS	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

§1 - Accès

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

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

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

Les occupations ou utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs nouveaux sur les routes départementales.

§2 – Voirie (publique ou privée) :

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 3,50 mètres).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1- Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Dans le cas d'une construction disposant d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...) les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§2 - Assainissement - eaux usées

a) Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées sur des dispositifs de traitement, et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Le pétitionnaire est tenu d'établir ou de faire établir par un bureau spécialisé le projet dimensionné et adapté de son dispositif qui devra être justifié par rapport aux caractéristiques pédologiques du terrain.

b) L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

§3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 5 mètres minimum des limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou de l'emprise publique.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Les constructions à usage d'habitation doivent en outre être situées à moins de 10 mètres du bâtiment principal de l'exploitation.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- . 8,5m pour les constructions à usage d'habitation,
- . 10,00m pour les autres constructions.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRIQUES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-----------------------	--	---------

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les toitures seront obligatoirement en pente douce avec une couverture en tuiles canal ou similaire. En cas de ressaut dans la composition des toitures, le plan vertical ne peut être inférieur à 1 m de hauteur.

Des adaptations sont admises en cas d'utilisation d'éléments photovoltaïques ou panneaux solaires.

Que ce soit en toiture ou en façade, les éléments photovoltaïques ou panneaux solaires devront être intégrés à la construction.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).
- Les maçonneries en pierre de taille sont conservées à l'identique.

Lorsque les murs en pierres ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant (ou similaire). Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Nuancier applicable aux teintes d'enduits :



Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, appareillage en pierre des murs, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les bardages non compatibles avec le centre ancien (métalliques, plastiques, composites, etc...) sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public. Seuls les bardages bois sont autorisés. Si le bois n'est pas laissé dans sa teinte naturelle, la couleur appliquée doit alors respecter le nuancier de façades.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE A-14 : - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE « N »

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Se référer au lexique pour la définition des termes

NOTA :

- La zone N est concernée en partie par la zone inondable définie par la méthode hydrogéomorphologique (cf. pièce 4.4.d «zone inondable»). Des dispositions spécifiques existent pour les terrains situés en zone inondable.
- La zone N fait l'objet en partie d'autorisation de défrichement.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du Sol

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment :

- les nouvelles constructions, sauf celles admises sous conditions à l'article 2 ;
- les stations-services et les dépôts d'hydrocarbures ;
- les entrepôts et tout stockage ;
- le stationnement des caravanes,
- les parcs d'attractions ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow, yourte...), les résidences mobiles de loisir, les caravanes (sauf si celles-ci sont stockées dans un bâtiment), les résidences démontables constituant l'habitat permanent ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, en dehors du bois de chauffage, sous soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire. Les autorisations de dépôts à l'air libre, de matériaux de construction et de déchets doivent être justifiées par les besoins d'une activité existante, de travaux ou de chantiers en cours et être compatibles avec les orientations et les objectifs définis par le plan départemental d'élimination des déchets ;
- les carrières ;
- dans le but d'assurer la salubrité et la sécurité des lieux, les affouillements et les exhaussements des sols. Toutefois, ces travaux, lorsqu'ils nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou liés à l'exploitation agricole, sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, la sécurité des fonds voisins ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ;
- les parcs photovoltaïques.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la cause du sinistre ne soit pas l'inondation ou un incendie de forêt et que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
- L'extension mesurée, et une seule fois à compter de l'approbation du P.L.U., des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- Les équipements d'utilité publique :
 - soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie par exemple),
 - soit nécessaires à l'accessibilité du site.
- Les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés.
- Les bâtiments nécessaires à l'accueil de troupeaux d'un élevage extensif de type pastoral aux conditions que leur surface soit cohérente avec les besoins

de l'exploitation, de leur meilleure intégration paysagère possible et du respect de toute législation en vigueur. Sauf expresse dérogation et avis de la commission de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, aucun nouveau bâtiment à usage d'habitation ne sera autorisé.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

§1 - Accès

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

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

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

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

Les accès doivent être conçus de manière à éviter les espaces réservés à l'assainissement autonome.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

§2 – Voirie (publique et privée)

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 3,50 mètres).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

§1- Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Dans le cas d'une construction disposant d'une ressource d'eau autonome (puits, forage, source, etc...) les installations privées ou intérieures ne doivent pouvoir permettre l'interconnexion même accidentelle entre les réseaux.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

§2 - Assainissement - eaux usées

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra proposer une étude de sol justifiant le dimensionnement de son installation d'assainissement autonome en fonction des contraintes du sol et du site. L'autorisation peut être refusée si l'installation proposée n'est pas dimensionnée correctement ou est susceptible d'induire un flux de pollution du sol trop important.

En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur et constitués de dispositifs agréés par les ministères en charge de l'écologie et de la santé.

§ 3 - Assainissement - eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

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

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 devront être implantées à :

- 35 mètres des routes départementales,
- 15 mètres minimum des limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou de l'emprise publique.

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

Les nouvelles constructions autorisées à l'article 2 doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRIcoles	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETES OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions autorisées à l'article 2, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie.

- Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).
- Les maçonneries en pierre de taille sont conservées à l'identique.

Lorsque les murs en pierres ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés sont réalisés au nu du mur.

Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est d'aspect taloché ou gratté fin en respectant la gamme des teintes prescrite dans le nuancier suivant (ou similaire). Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.

Nuancier applicable aux teintes d'enduits :



Les éléments d'architecture et de décoration existants (soubassements, appareillage en pierre des murs, corniches, moulures, fresques, etc.) sont conservés et mis en valeur.

Les bardages non compatibles avec le centre ancien (métalliques, plastiques, composites, etc...) sont interdits s'ils sont visibles de l'espace public. Seuls les bardages bois sont autorisés. Si le bois n'est pas laissé dans sa teinte naturelle, la couleur appliquée doit alors respecter le nuancier de façades.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

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

Les espaces portés au plan de zonage «espaces boisés à protéger» existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Section III - Possibilités Maximales d'occupation du sol

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE I : PRINCIPAUX TEXTES DU CODE DE L'URBANISME CITES

ANNEXE II : ALIGNEMENT, EMBLEMES RESERVES

ANNEXE III : ESPACES BOISES CLASSES

ANNEXE IV : AIRES DE STATIONNEMENT

ANNEXE V : MODES D'OCCUPATION DES SOLS

ANNEXE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

ANNEXE VII : ASSAINISSEMENT

ANNEXE VIII : ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

ANNEXE IX : DEFRICHEMENT

ANNEXE X : DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE

ANNEXE XI : LISTE DES LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS AYANT DEMANDE A CONSERVER LEURS REGLES.

ANNEXE XII : DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS.

ANNEXE I

PRINCIPAUX TEXTES DU CODE DE L'URBANISME CITES

Les textes cités sont ceux du code de l'urbanisme, sauf mention différente.

PROTECTION DES PAYSAGES

Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Article L151-25

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le règlement peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant des règles qu'il fixe pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées.

Le règlement fixe la densité maximale de construction dans ces secteurs.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat.

Article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Article L115-3

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions du présent article, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. Il précise les divisions soumises à déclaration préalable et les conditions dans lesquelles la délimitation des zones mentionnées au premier alinéa est portée à la connaissance du public.

SITES OU VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

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.

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Article R151-22

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

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° 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 agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R151-24

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article L151-12

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article R151-35

Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Article R111-14 (RNU)

En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination :

- 1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- 2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L. 111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L. 321-1 du même code.

Article L151-11

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

ZONE URBAINES ET A URBANISER

Article L151-14

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

Article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 est subordonnée à une

modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article L151-15

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L151-23

Le règlement [...] peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Article R151-21

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article R151-38

Les documents graphiques du règlement délimitent dans les zones U et AU, s'il y a lieu :

1° Les emplacements réservés en application du 4° de l'article L. 151-41 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

2° Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application de l'article L. 151-14, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

3° Les secteurs où, en application de l'article L. 151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

REGLEMENT

Article R151-12

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

SALUBRITE ET SECURITE PUBLIQUES, ENVIRONNEMENT

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 R111-26

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.

AFFOUILLEMENTS, EXHAUSSEMENTS, ICPE

Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

CATEGORIES DE CONSTRUCTIONS

Article R151-27

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière ;
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article R151-28

Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements

d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

ACCES ET VOIRIE

Article L151-38

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.[...].

Article L151-39

Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.

Article R151-47

Afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité, le règlement peut fixer :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

2° Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

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, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

RESEAUX

Article R111-11 (Règlement National d'Urbanisme)

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R151-49

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;

[...]

3° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article L2224-10 (Code Général des Collectivités Territoriales) :

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

[...]

Article L151-24

Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

Article R151-49

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

1° Les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L. 151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ; [...]

Article L 332-15

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

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

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

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

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

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

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Article L151-17

Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLAS	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Article L151-18

Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

Article R151-39

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir, pour traduire un objectif de densité minimale de construction qu'il justifie de façon circonstanciée, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose.

Les règles prévues par le présent article peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Article R111-16 (Règlement National d'Urbanisme)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R151-41

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

1° Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R. 151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R. 151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus ; [...].

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article R151-41

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...]

2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures ;

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

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

ESPACES LIBRES NON IMPERMEABILISES, GESTION DES EAUX PLUVIALES

Article L151-22

Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Article L2224-10 (Code Général des Collectivités Territoriales) :

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

[...]

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Article L151-24

Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.

Article R151-49

Afin de satisfaire aux objectifs, mentionnés à l'article L. 101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut fixer :

[...]

2° Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales ;

[...]

ESPACES LIBRES

Article R111-7 (Règlement National d'Urbanisme)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article L151-22

Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Article R151-43

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

1° Imposer, en application de l'article L. 151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2° Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ;

3° Fixer, en application du 3° de l'article L. 151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

- 6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;
- 7° Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;
- 8° Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

CRITERES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE RENFORCES

Article L151-21

Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- [...]

Article L152-2

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.

[...]

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE D.U.P.

Article L 123-16

La déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

a) L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

b) L'acte déclaratif d'utilité publique ou la déclaration de projet est pris après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint du représentant de l'Etat dans le département, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, du maire de la commune sur le territoire de laquelle est situé le projet, de l'établissement public mentionné à l'article L. 122-4, s'il en existe un, de la région, du département et des organismes mentionnés à l'article L. 121-4, et après avis de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

La déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsqu'elle est prise par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Lorsqu'elle est prise par une autre personne publique, elle ne peut intervenir qu'après mise en compatibilité du plan par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, en cas de désaccord, par arrêté préfectoral.

Dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à l'adoption de la déclaration d'utilité publique, le plan local d'urbanisme ne peut plus faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité.

SURSIS A STATUER/PROGRAMMATION

Article L102-13

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Article L424-1

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

[...]

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Article L152-2

[...] 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.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

[...]

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

[...]

Article R111-13 (Règlement National d'Urbanisme)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

ADAPTATIONS, DEROGATIONS AU REGLEMENT ET AUX SERVITUDES

Article L152-3

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.

Article L152-5

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.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

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.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

DOCUMENTS GRAPHIQUES

Article R151-31

Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

- 1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ;
- 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Article R151-48

Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :

- 1° En application du premier alinéa de l'article L. 151-38, le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ;
 - 2° Les emplacements réservés aux voies publiques délimités en application du 1° de l'article L. 151-41, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- [...]

Article R151-52

Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;
- 7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8° Les zones d'aménagement concerté ;
- 9° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

Article R151-53 En savoir plus sur cet article...

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

ANNEXE II

ALIGNEMENT, EMBLEMES RESERVES

Article L126-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme ou à la carte communale les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, ou de la carte communale soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan ou à la carte ou publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 129-1 peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan ou la carte a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

ANNEXE III

ESPACES BOISES CLASSES

Article L130-1 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.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

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 IV

AIRES DE STATIONNEMENT

Article L151-33 du code de l'urbanisme

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

ANNEXE V

MODES D'OCCUPATION DES SOLS

Article R442-2 code de l'Urbanisme

Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;

c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;

[...]

ANNEXE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX OUVRAGES ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Les ouvrages concernant les réseaux divers (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'eaux usées, de télécommunication...) ou concernant les transports terrestres (autoroutes, routes, voies ferrées) fluviaux, maritimes ou aériens, ne sont pas soumis aux règles d'implantation, ni aux règles de densité.

ANNEXE VII

ASSAINISSEMENT

Article 2228-4 Code Général des Collectivités Territoriales

Les communes prennent obligatoirement en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif, notamment aux stations d'épuration des eaux usées et à l'élimination des boues qu'elles produisent, et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif.

Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif.

L'étendue des prestations afférentes aux services d'assainissement municipaux et les délais dans lesquels ces prestations doivent être effectivement assurées sont fixés par décret en Conseil d'Etat, en fonction des caractéristiques des communes et notamment de l'importance des populations totales agglomérées et saisonnières.

Article L2224-10 Code Général des Collectivités Territoriales

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Article L 2224-11 du Code Général des Collectivités Territoriales

Les services publics d'assainissement sont financièrement gérés comme des services à caractère industriel et commercial.

Article L2224-12 du Code Général des Collectivité Territoriales

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions dans lesquelles sont instituées, recouvrées et affectées les redevances dues par les usagers, ainsi que les sommes dues par les propriétaires mentionnés aux articles L. 33 et L. 35-5 du code de la santé publique.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

ANNEXE VIII

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Selon la charge de pollution, les réglementations à prendre en compte sont :

1) Pour les dispositifs devant traiter une charge de pollution inférieure ou égale à 20 Equivalents Habitants :

- Arrêté interministériel du 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 ;
- Arrêté interministériel du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif
- Arrêté préfectoral n°2015-05-04910 du 20 mai 2015 relatif aux modalités d'évacuation des eaux usées traitées issues des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5
- La norme DTU64.1 définissant la mise en œuvre des dispositifs d'assainissement non collectif.

2) Pour les dispositifs devant traiter une charge de pollution supérieure à 20 Equivalents habitants :

- Arrêté interministériel du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5

ANNEXE IX

DEFRICHEMENT

Article L341-1 du Code Forestier

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Article L341-2 du Code Forestier

I.-Ne constituent pas un défrichement :

1° Les opérations ayant pour but de remettre en valeur d'anciens terrains de culture, de pacage ou d'alpage envahis par une végétation spontanée, ou les terres occupées par les formations telles que garrigues, landes et maquis ;

2° Les opérations portant sur les noyeraies, oliveraies, plantations de chênes truffiers et vergers à châtaignes ;

3° Les opérations portant sur les taillis à courte rotation normalement entretenus et exploités, implantés sur d'anciens sols agricoles depuis moins de trente ans ;

4° Un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables, y compris les opérations portant sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être défrichées pour la réalisation d'aménagements, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.

II.-Le défrichement destiné à la réouverture des espaces à vocation pastorale est autorisé après que le représentant de l'Etat dans le département a soumis, pour avis, le projet à la commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

Article L341-3 du Code Forestier

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

L'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat.

La validité des autorisations de défrichement est fixée par décret.

[...]

Article L341-4 du Code Forestier

L'autorisation de défrichement fait l'objet, par les soins du bénéficiaire, d'un affichage sur le terrain de manière visible de l'extérieur ainsi qu'à la mairie de situation du terrain. L'affichage a lieu quinze jours au moins avant le début des opérations de défrichement ; il est maintenu à la mairie pendant deux mois et sur le terrain pendant la durée des opérations de défrichement.

En cas d'autorisation tacite, une copie du courrier informant le demandeur que le dossier de sa demande est complet est affichée dans les conditions prévues au premier alinéa.

Le demandeur dépose à la mairie de situation du terrain le plan cadastral des parcelles à défricher, qui peut être consulté pendant la durée des opérations de défrichement. Mention en est faite sur les affiches apposées en mairie et sur le terrain.

Un arrêté du ministre chargé des forêts précise les modalités et les formes de l'affichage.

ANNEXE X

DEBROUSSAILLEMENT OBLIGATOIRE



PRÉFET DE L'HERAULT

**Direction départementale des territoires et de la mer
Unité forêt biodiversité chasse**

Arrêté n° DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013

PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS « DEBROUSSAILLEMENT ET MAINTIEN EN ETAT DEBROUSSAILLE »

**Le préfet de la région Languedoc-Roussillon
Préfet de l'Hérault**

Vu le Code forestier, modifié par ordonnance du 26 janvier 2012 et notamment l'article L111-2 et les titres III des livres 1er ;

Vu les articles L130-1, L 311-1, L 322-2, L442-1, L 443-1 à L443-4, L444-1 et R130-1 du Code l'urbanisme ;

Vu les articles L 2212-1 à L2212-4, L2213-25 et L 2215-1 du Code général des collectivités territoriales

;

Vu les articles L562-1 et L341-1 du Code de l'environnement ;

Vu les articles 131-13, 131-35, 131-39, 221-6 et 222-19 du Code pénal ;

Vu l'article L206-1 du Code rural ;

Vu les arrêtés n°2004-01-907 du 13 avril 2004, n°2005-01-539 du 7 mars 2005, n°2007-01-703 du 4 avril 2007 et n°2007-01-704 du 4 avril 2007 ;

Considérant l'augmentation du risque d'incendie à proximité d'enjeux urbains ;

Vu l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

Sur proposition de la directrice départementale des territoires et de la mer ;

ARRETE

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Article 1er – Champ d'application pour les communes ou parties de communes à risque global d'incendie de forêt moyen ou fort.

Les obligations légales de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé au titre du Code forestier énumérées dans les articles suivants du présent arrêté s'appliquent sur les terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues et jusqu'à une distance de 200 (deux cents) mètres de ces terrains situés sur le territoire des communes ou parties de communes listées et cartographiées à l'annexe I.

Les terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues d'une surface cumulée inférieure au seuil de 4 (quatre) hectares sont exclus du champ d'application, de même que les haies et les « boisements linéaires » constitués de terrains en nature de bois, forêt, plantations d'essences forestières, reboisements, landes, maquis et garrigues d'une largeur maximum de 50 (cinquante) mètres quelle que soit leur longueur.

En complément et en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

Article 2 – Champ d'application pour les communes ou parties de communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul.

Les 103 communes ou parties de communes à risque faible listées et cartographiées à l'annexe I n'ont pas d'obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé au titre du Code forestier.

Toutefois, en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

Article 3 – Finalité du débroussaillage.

Les obligations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé prévues par le présent arrêté ont pour objet de diminuer l'intensité des incendies de forêt et d'en limiter la propagation en créant des discontinuités verticales et/ou horizontales dans la végétation présente autour des enjeux humains ou à proximité des infrastructures linéaires à protéger.

La réalisation des travaux de débroussaillage autour des constructions et habitations en dur doit permettre, en cas d'incendie de forêt, d'assurer le confinement de leurs occupants et d'améliorer la sécurité des services d'incendie et de secours lors de leur intervention.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et en fonction du niveau de risque global de la commune ou de la partie de commune concernée (annexe I).

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Article 4 – Situations à débroussaillage obligatoire relatives à l’urbanisation.

Sur les terrains listés à l’article 1er, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- a) Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 (cinquante) mètres à mesurer à partir de la construction ou de la limite du chantier ou de l’installation, le maire pouvant par arrêté municipal porter à 100 (cent) mètres cette obligation, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 5 (cinq) mètres de part et d’autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature.
- b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un plan local d’urbanisme rendu public ou approuvé ou un document d’urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;
- c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC (zone d’aménagement concertée), soit dans un lotissement, soit dans une AFU (association foncière urbaine), les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;
- d) Sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d’aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain ;
- e) Sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) approuvé, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, chantiers et installations de toute nature pour la protection desquels la servitude est établie.

Afin de garantir la pérennité des travaux de débroussaillage visés au présent article, le maintien en état débroussaillé devra être réalisé dès que la hauteur des repousses de la végétation ligneuse sera supérieure à 40 (quarante) centimètres.

Article 5 – Travaux de débroussaillage en espace boisé classé – EBC.

Sont autorisées, en application des articles L130-1 (alinéa 8) et R130-1 (alinéa 6) du Code de l’urbanisme, et à ce titre dispensées de la déclaration préalable prévue par les articles L130-1 (alinéa 5) et R130-1 (alinéa 1) du même Code, les coupes entrant dans la catégorie suivante : « coupes ou abattages d’arbres éventuellement nécessités par la mise en œuvre des dispositions des articles contenus dans les titres III des livres 1er du Code forestier, en tant qu’ils prescrivent des débroussaillages, ou des dispositions édictées en matière de débroussaillage par l’autorité administrative ou judiciaire en application des mêmes articles ».

Article 6 – Travaux de débroussaillage en site classé.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

La réalisation des travaux de débroussaillage réglementaire obligatoire justifiés par la présence d'enjeux à protéger conformément aux obligations légales édictées par le Code forestier n'est pas soumise à autorisation spéciale de travaux dans les sites classés situés dans les terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, dans la mesure où ces travaux concourent à l'entretien et à la protection des sites et n'en constituent pas une modification définitive de l'état ou de l'aspect.

Article 7 – Débroussaillage obligatoire relatif aux voies ouvertes à la circulation publique.

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- a) le long des routes nationales ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de l'État ;
- b) le long des voies appartenant aux collectivités territoriales ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge de la collectivité territoriale propriétaire de la voie ;
- c) le long des autoroutes ouvertes à la circulation publique sur la totalité de l'emprise de la voie et sur une bande de 5 (cinq) mètres de part et d'autre du bord de la chaussée, les travaux étant à la charge du propriétaire ou de la société gestionnaire de la voie.

Les modalités de mise en œuvre des travaux de débroussaillage mentionnés au présent article pourront être modifiées par une étude réalisée sur proposition du propriétaire ou du gestionnaire de la voie, à ses frais, et qui sera soumise à l'avis de la commission départementale de sécurité et d'accessibilité préalablement à la décision de l'autorité préfectorale. Cette étude pourra être réalisée à l'échelle du massif forestier ou à une échelle plus globale et pourra se décliner par propriétaire ou gestionnaire de voie ouverte à la circulation publique.

Les études déjà réalisées par le conseil général de l'Hérault le long des voies départementales et par ASF le long de l'autoroute A9 restent valables. Elles peuvent être révisées en cas de besoin conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

Afin de garantir la pérennité des travaux de débroussaillage visés au présent article, le maintien en état débroussaillé devra être réalisé dès que la hauteur des repousses de la végétation ligneuse sera supérieure à 40 (quarante) centimètres.

L'État est chargé du contrôle de l'exécution des opérations de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé relatives aux voies de circulation.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et en fonction du niveau de risque global de la commune ou de la partie de commune concernée (annexe I).

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Lorsque des travaux de débroussaillage prévus au présent article se superposent à des obligations de même nature prévues à l'article 4 du présent arrêté, la mise en œuvre de l'ensemble de ces obligations incombe aux responsables des infrastructures pour ce qui les concerne.

Article 8 – Débroussaillage obligatoire relatif aux voies ouvertes à la circulation publique répertoriées comme des voies assurant la prévention des incendies de forêt.

Les largeurs de débroussaillage à réaliser de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation publique répertoriées comme assurant la prévention des incendies de forêt et inscrites à ce titre au plan départemental de protection des forêts contre l'incendie sont précisées par un arrêté spécifique après accord du propriétaire de la voie.

Les travaux sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté et au schéma stratégique des équipements de DFCI.

Article 9 – Débroussaillage obligatoire relatif aux infrastructures ferroviaires.

Les mesures préconisées par l'étude sur le débroussaillage réalisée par le gestionnaire des infrastructures ferroviaires sont mises en œuvre le long de ces infrastructures conformément au programme de travaux.

Les travaux de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé sont mis en œuvre et réalisés conformément aux modalités techniques décrites en annexe II du présent arrêté.

Article 10 – Obligations relatives aux infrastructures de transport et de distribution d'énergie électrique.

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, les transporteurs et les distributeurs d'énergie électrique exploitant des lignes aériennes doivent éliminer, par broyage, exportation ou incinération conformément à l'arrêté permanent d'emploi du feu, les rémanents de coupe qu'ils produisent.

Lorsque des travaux d'entretien des végétaux aux abords des lignes aériennes se superposent à des obligations de débroussaillage prévues aux articles 4 et 8 du présent arrêté, les transporteurs et les distributeurs d'énergie électrique exploitant ces lignes aériennes sont responsables de l'élimination, prioritairement aux travaux de débroussaillage, des rémanents de coupe qu'ils produisent.

Article 11 – Débroussaillage et maintien en état débroussaillé sur terrain d'autrui relatifs à l'urbanisation.

En application de l'article 4 du présent arrêté, en cas de superposition d'obligations de débroussailler sur une même parcelle, la mise en œuvre de l'obligation incombe au propriétaire de la parcelle dès lors qu'il y est lui-même soumis.

Dans les cas où tout ou partie d'une parcelle soumise à obligation de débroussaillage appartient à un propriétaire non tenu à ladite obligation, celle-ci incombe intégralement au propriétaire de la construction, chantier ou installation de toute nature le plus proche d'une limite de cette parcelle.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Lorsque la présence sur une propriété de constructions, chantiers et installations de toute nature entraîne, en application de l'article 4 du présent arrêté une obligation de débroussaillage qui s'étend au-delà des limites de cette propriété, le propriétaire ou l'occupant des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à cette obligation ne peut s'opposer à leur réalisation par celui de qui résulte l'obligation et à qui en incombe la charge. Il peut toutefois réaliser lui-même ces travaux.

Le propriétaire qui entend pénétrer sur le fonds voisin doit prendre au préalable les dispositions suivantes à l'égard du propriétaire et de l'occupant du fonds voisin s'il n'est pas propriétaire :

- 1 – Les informer par tout moyen permettant d'établir date certaine des obligations qui s'étendent à ce fonds ;
- 2 – Leur indiquer que ces travaux peuvent être exécutés soit par le propriétaire ou l'occupant, soit par celui qui en a la charge en application de l'article 4 du présent arrêté, et en toute hypothèse aux frais de ce dernier ;
- 3 – Leur demander l'autorisation de pénétrer sur ce fonds aux fins de réaliser ces obligations ;
- 4 - Rappeler au propriétaire qu'à défaut d'autorisation donnée dans un délai d'un mois ces obligations sont mises à sa charge.

Lorsque l'autorisation n'a pas été donnée, il en informe le maire.

Le propriétaire qui refuse l'accès ou ne donne pas l'autorisation de pénétrer sur sa propriété devient alors responsable de la réalisation de ce débroussaillage ou de ce maintien en état débroussaillé.

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à 5 (cinq) centimètres seront laissés à disposition du propriétaire ou de l'occupant du fonds voisin qui a 1 (un) mois pour les enlever.

A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillage devra les éliminer.

Article 12 – Cas particulier des terrains de camping, de stationnement de caravanes et des parcs résidentiels de loisirs.

Les établissements d'hôtellerie de plein air tels que les terrains de camping, les aires de stationnement de caravanes ou de camping-cars ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ne permettent pas le confinement des populations hébergées sur site dans des structures en dur en présence d'un incendie de forêt et doivent être traités avec des précautions particulières permettant l'évacuation des populations.

Ces établissements d'hôtellerie de plein air sont identifiés et classés individuellement en fonction de leur niveau de risque d'incendie de forêt : faible ou nul, moyen, fort. Ces établissements d'hôtellerie de plein-air sont considérés comme des installations de toute nature au titre du présent arrêté.

Les modalités techniques de débroussaillage des établissements d'hôtellerie de plein air classés à risque d'incendie de forêt moyen ou fort sont celles édictées au A de l'annexe II, quel que soit le classement de la commune de situation.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLAS	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Les maires peuvent porter de 50 (cinquante) à 100 (cent) mètres l'obligation de débroussaillage autour des établissements d'hôtellerie de plein air.

Les voies privées ou publiques répertoriées dans le cahier de prescriptions de sécurité des établissements d'hôtellerie de plein air comme devant être utilisées pour l'évacuation en cas d'incendie de forêt devront être débroussaillées sur une profondeur de 15 (quinze) mètres de part et d'autre de la voie.

Les établissements d'hôtellerie de plein air classés à risque d'incendie de forêt faible ou nul n'ont pas d'obligations légales de débroussaillage.

Toutefois, en application de l'article L2213-25 du Code général des collectivités territoriales, les maires peuvent obliger les propriétaires des terrains non bâtis, situés à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines, à entretenir ces terrains.

Pour tous les établissements d'hôtellerie de plein air, en complément des travaux de maintien en état débroussaillé et d'entretien, les toits des hébergements seront régulièrement nettoyés et le dessous des hébergements sera débarrassé de tous matériaux. Ces travaux seront réalisés périodiquement, au moins une fois par an et avant la saison estivale. Les voies d'accès internes aux établissements d'hôtellerie de plein air resteront dégagées de toute végétation sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres pour permettre l'évacuation.

Article 13 – Contrôle des situations à débroussaillage obligatoire relatives à l'urbanisation.

Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations énoncées aux articles 4, 11 et 12 du présent arrêté et met en œuvre si nécessaire les procédures de travaux d'office prévues par le Code forestier afin de maintenir et de garantir la protection nécessaire autour des zones à enjeux.

Article 14 – Débroussaillage et maintien en état débroussaillé relatifs aux voies de circulation et aux infrastructures ferroviaires.

Les personnes morales habilitées à débroussailler, après avoir identifié les propriétaires riverains intéressés, les avisent par tout moyen permettant d'établir date certaine, 10 (dix) jours au moins avant le commencement des travaux.

L'avis doit indiquer les secteurs sur lesquels seront commencés les travaux et que ceux-ci devront être poursuivis avec toute la diligence possible et, sauf cas de force majeure, sans interruption.

Faute par les personnes morales habilitées à débroussailler d'avoir commencé les travaux dans un délai d'un mois à compter de la date par elles indiquée pour le commencement des travaux, l'avis devient caduc.

Les produits forestiers d'un diamètre fin bout supérieur à 5 (cinq) centimètres seront laissés à disposition du propriétaire du fonds qui a 1 (un) mois pour les enlever.

A l'issue de ce délai, celui à qui incombe la charge du débroussaillage devra les éliminer.

Article 15 – Plantations forestières.

Dans la traversée des terrains listés à l'article 1er du présent arrêté, les plantations d'essences forestières effectuées en bordure de voie ouverte à la circulation publique devront laisser une zone non boisée sur une largeur de 5 (cinq) mètres à partir du bord de la chaussée.

Article 16 – Exploitations forestières.

1. En cas d'exploitation forestière en bordure de voie soumise à une obligation légale de débroussaillage, les rémanents seront dispersés afin d'éviter leur regroupement, en tas ou en andains, dans la bande des 50 (cinquante) mètres à partir du bord de la chaussée. De plus, leur élimination se fera sur 15 (quinze) mètres à partir du bord de la chaussée, dans le mois qui suit l'abattage.
2. En cas d'exploitation forestière aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, les produits forestiers et les rémanents de coupe seront éliminés sur la bande des 50 (cinquante) mètres en bordure de ces constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation.

Les travaux mentionnés au présent article sont à la charge du propriétaire de la parcelle exploitée ou de l'occupant du chef du propriétaire de la parcelle sur laquelle est réalisée l'exploitation forestière.

Article 17 – Contrôle et sanctions.

Sont habilités à rechercher et constater les infractions forestières, outre les officiers et agents de police judiciaire, les agents des services de l'État chargés des forêts et les agents en service à l'Office national des forêts, commissionnés à raison de leurs compétences en matière forestière et assermentés à cet effet ainsi que les gardes champêtres et les agents de police municipale.

Le fait pour le propriétaire de ne pas procéder aux travaux de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé, prescrits par les dispositions de l'article 4 du présent arrêté est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe pour les situations des a) et b) et de la 5e classe pour les situations des c), d) et e) du même article.

Article 18 – Mise à jour du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Le maire annexe au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu la liste des terrains énumérés aux b), c), d) et e) de l'article 4 du présent arrêté concernés par les obligations légales de débroussaillage.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Article 19 – Porter à connaissance, débroussaillage et servitude.

En cas de mutation, le cédant informe le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes de DFCI.

A l'occasion de toute conclusion ou renouvellement de bail, le propriétaire porte ces informations à la connaissance du preneur.

Article 20 - Abrogation des arrêtés antérieurs.

Les arrêtés préfectoraux n°2004-01-907 du 13 avril 2004, n°2005-01-539 du 7 mars 2005, n°2007-01-703 du 4 avril 2007 et n°2007-01-704 du 4 avril 2007 sont abrogés à la date d'application du présent arrêté.

Article 21 - Voies de recours.

La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Montpellier dans les conditions prévues par l'article R 421-1 du Code de justice administrative, dans le délai de deux mois à partir de la date de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault.

Article 22 – Exécution.

Le secrétaire général de la préfecture de l'Hérault, le directeur du cabinet du préfet de l'Hérault, les sous-préfets des arrondissements de Béziers et Lodève, le président du conseil général, les maires du département, la directrice départementale des territoires et de la mer, le directeur départemental du service d'incendie et de secours, le directeur de l'agence inter départementale Gard-Hérault de l'office national des forêts, le colonel commandant le groupement de gendarmerie de l'Hérault, le directeur départemental de la sécurité publique et les agents mentionnés à l'article L161-4 du Code forestier, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Hérault et affiché dans toutes les mairies du département.

A Montpellier, le 11 mars 2013
le préfet,



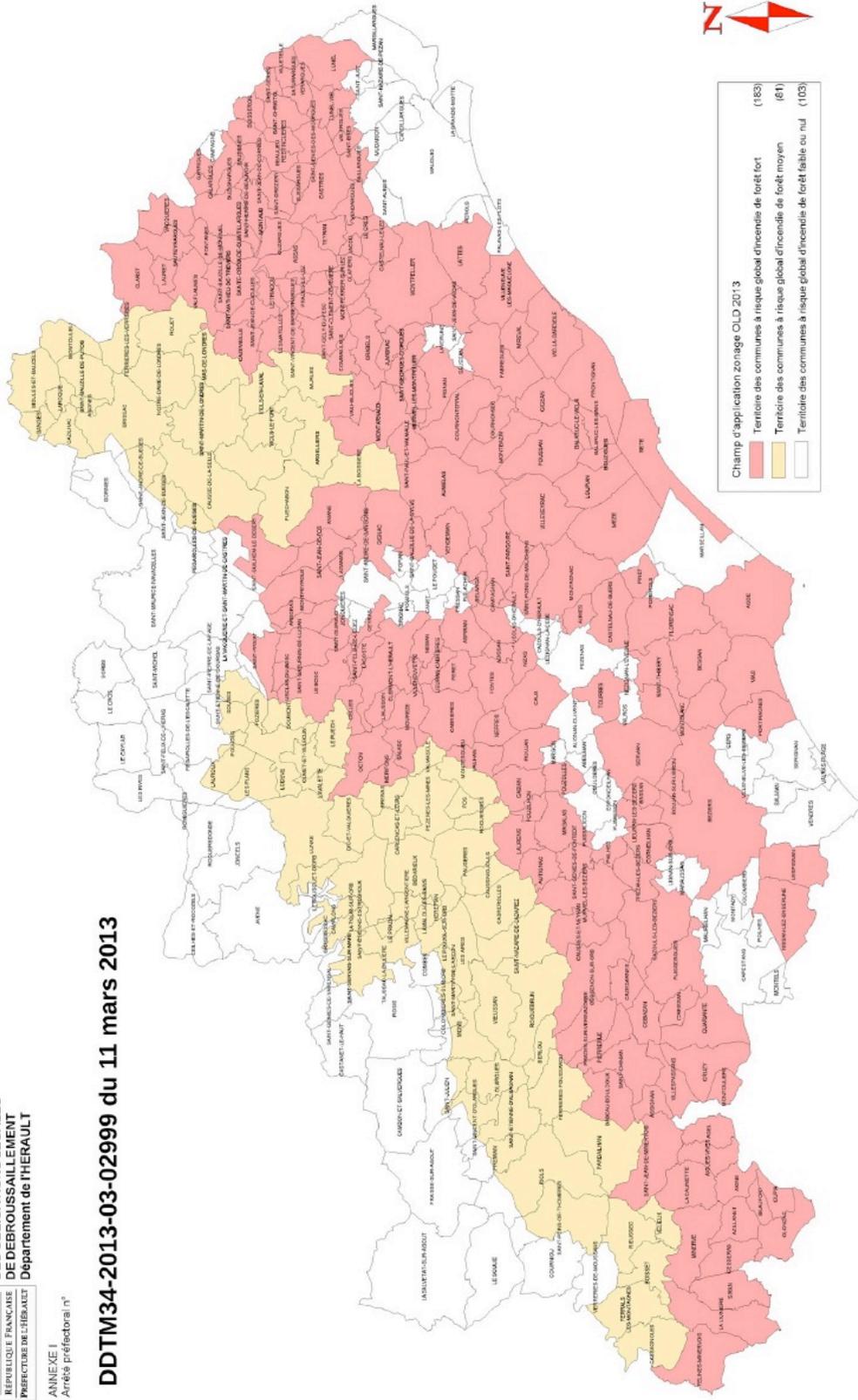
Pierre de BOUSQUET



PREVENTION DES INCENDIES DE FORÊT
CHAMP D'APPLICATION
DES OBLIGATIONS LEGALES
DE DEBROUSSAILLEMENT
 Département de l'HERAULT

ANNEXE I
 Arrêté préfectoral n°

DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013



Champ d'application zonage OLD 2013

- Territoire des communes à risque global d'incendie de forêt fort (183)
- Territoire des communes à risque global d'incendie de forêt moyen (61)
- Territoire des communes à risque global d'incendie de forêt faible ou nul (103)



DISPOSITIONS GÉNÉRALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBAINISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	ANNEXES
------------------------	--------------------	------------------------	---------------------	-------------------------------------	---------

A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort - 1/2

[...]

COMMUNE	INSEE
SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL	34242

[...]

ANNEXE II

Conformément à l'annexe I, les communes sont réparties en 3 groupes.

A – Communes à risque global d'incendie de forêt fort sur 183 communes (dont 181 entières et 2 parties de commune avec risque faible ou nul).

Les zones d'interface avec les constructions, les chantiers ou les installations de toute nature, constituées de pinèdes ou de garrigues dans les zones exposées de plaine ou de piémont, doivent être traitées avec le maximum de précaution. C'est dans ces espaces que la réglementation est la plus exigeante. Les modalités techniques d'application y sont restrictives.

[...]

La mise en œuvre des modalités techniques de débroussaillage ne doit pas viser à faire disparaître l'état boisé et peut laisser subsister suffisamment de semis et de jeunes arbres de manière à constituer ultérieurement un peuplement forestier.

MODALITES TECHNIQUES

A - Dans les 183 communes ou parties de communes identifiées à risque fort, on entend par débroussaillage et maintien en état débroussaillé :

1. la coupe et l'élimination de la végétation ligneuse basse spontanée ;
2. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades, ou dominés ;
3. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes en densité excessive de façon à ce que le houppier de chaque arbre ou arbuste conservé soit distant de son voisin immédiat d'au minimum **5 (cinq)** mètres. Les arbres regroupés en bouquet peuvent être conservés et traités comme un seul individu sous réserve que le diamètre du bouquet soit inférieur à **10 (dix)** mètres ;
4. la coupe et l'élimination de tous les arbres et arbustes dans le périmètre d'une construction de telle sorte que celle-ci soit à une distance d'au minimum **3 (trois)** mètres des houppiers des arbres et arbustes conservés ;

Par dérogation à l'alinéa précédent, les arbres ou arbustes, remarquables ou éléments du patrimoine languedocien ou traditionnels, situés à moins de 3 (trois) mètres (houppiers compris) d'une construction, peuvent être conservés sous réserve

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLAS	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

qu'ils soient suffisamment isolés du peuplement combustible pour ne pas subir leur convection et propager le feu ensuite à la construction. Exemples : murier ou platane utilisés pour l'ombre, cyprès comme motif de paysage.

5. l'élagage des arbres et arbustes de 3 (trois) mètres et plus conservés entre 30 % (trente) et 50 % (cinquante) de leur hauteur ;
6. la coupe et l'élimination de tous les végétaux situés à l'aplomb de l'axe de la chaussée des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ou donnant accès à des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres ;
7. l'élimination de tous les rémanents ;
8. par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, les terrains agricoles et pastoraux, les vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus suffisent à la protection contre les incendies de forêt et ne nécessitent pas de traitement spécifique.

[...]

GLOSSAIRE

- a) Les « **zones exposées** » aux incendies de forêt désignent les terrains en nature de bois, forêts, plantations forestières, reboisements, ainsi que les landes, garrigues et maquis. Les friches récemment colonisées par la végétation naturelle en sont exclues.
- b) On entend par « **rémanents** » les résidus végétaux d'arbres et arbustes abandonnés sur le parterre d'une coupe après une exploitation, une opération sylvicole ou des travaux.
- c) On entend par « **élimination** » soit l'enlèvement soit l'incinération dans le strict respect de l'arrêté préfectoral en vigueur relatif à l'emploi du feu. A défaut, l'élimination peut être remplacée par la réduction du combustible au moyen d'un broyage.
- d) On entend par « **installations de toute nature** » l'occupation temporaire ou pérenne de l'espace naturel ou péri-urbain par une activité humaine. Sont entre autres considérées comme des installations de toute nature, les aires de repos des routes et autoroutes, les parkings et aires d'accueil aménagés, les parcs clos de stockage ou de distribution d'énergie ainsi que les campings et parcs résidentiels de loisirs autorisés ou non.
- e) On entend par « **houppier** » l'ensemble des ramifications, branches, rameaux et feuilles d'un arbre.

- f) On entend par « **occupant du chef du propriétaire** » toute personne dument autorisée par le propriétaire. Sont notamment « occupants du chef du propriétaire » les titulaires d'un droit quelconque d'occupation (usufruitier, fermier, locataire, commodataire...).
- g) On entend par « **voie ouverte à la circulation publique** » les voiries du domaine public routier telles que : autoroute, route nationale, route départementale et voie communale affectées par définition et par nature à la circulation publique ainsi que les voiries du domaine privé routier communal tel que le chemin rural affecté à l'usage du public par nature. Certaines voies routières privées peuvent être ouvertes à la circulation publique.
- h) On qualifie de « **bouquet** » l'ensemble des arbres dont les houppiers sont jointifs. Les mesures déterminant la taille du bouquet sont prises aux extrémités des houppiers.
- i) On entend par « **végétation ligneuse basse** » les végétaux ligneux d'une hauteur inférieure à 2 (deux) mètres.
- j) Les « **arbustes** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est comprise entre 2 (deux) et 7 (sept) mètres.
- k) Les « **arbres** » sont les végétaux ligneux dont la hauteur est supérieure à 7 (sept) mètres.
- l) La « **zone d'interface** » est la zone de contact avec d'un côté les enjeux à protéger (constructions, chantiers et installations de toute nature) et de l'autre coté la zone exposée aux incendies de forêt qui menace les enjeux.

ANNEXE XI

LISTE DES LOTISSEMENTS DE PLUS DE 10 ANS AYANT DEMANDE A CONSERVER LEURS REGLES.

Sans objet

ANNEXE XII

DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS.

Article L111-16 du code de l'urbanisme :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article R111-50 du code de l'urbanisme :

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, 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.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

ANNEXE XIII

LISTE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE A ET N POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.

NEANT

DISPOSITIONS
GENERALES

LES ZONES
URBAINES

LES ZONES A
URBANISER

LES ZONES
AGRICOLES

LES ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

ANNEXES

ANNEXE XIV

LISTE DES PLANTATIONS REMARQUABLES

NEANT

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRIQUES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-----------------------	--	---------

LEXIQUE

Abri de jardin

Bâtiment annexe (voir définition annexe) destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

- Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
- Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (servitude de passage, bande de terrain).

Acrotère

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

Affouillement

Creusement ou excavation de sol conduisant à abaisser le niveau du terrain
Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent les travaux en deçà des seuils fixés par les articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Annexe

Toute construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux trois conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local technique, local ordures ménagères, auvent, pergola ou local ouvert de type cuisine d'extérieur/barbecue
- ne pas être contiguë à une construction principale

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Bardage

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une des catégories/sous-catégories de destinations définies au code de l'urbanisme, différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Chaussée/bande de roulement

Partie d'une voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Construction

Edifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés (y compris pylône, parabole, antenne,...).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Dégagements

Sont considérées comme dégagements les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebotis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Démontable

Est considéré comme démontable toute construction sans fondation, constituée de panneaux assemblés qui peuvent être démontés par des dispositifs prévus à cet effet à la conception (vis, clavettes, clous). N'est pas démontable par exemple un mobile-home ou un structure de type algéco.

Distances

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Emprise au sol

Surface au sol résultant de la projection de la construction, tous débords et surplombs inclus (balcons, loggias...), y compris les terrasses et piscines non couvertes d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, et les ouvrages en saillie.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprise jardin

Objectif de conservation d'espaces verts et / ou d'espaces perméables, déterminé selon une fraction de l'unité foncière.

Espaces libre

Ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, les dégagements etc...

Exhaussement

Elévation du niveau du sol par remblai.

Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent les travaux en deçà des seuils fixés par les articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Existant

La notion d'existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

Exploitation/activité agricole

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole (par exemple Activité Minimale d'Assujettissement). On admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue et réglementées:

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les terrains de camping sous conditions ;

Extension

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal. Une extension, au sens du présent règlement ne peut excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant. Sauf indications spécifiques du règlement, au-delà de ce pourcentage, l'ensemble des travaux envisagés ne sont pas soumis aux prescriptions particulières des extensions, mais à celles des constructions nouvelles.

Façades

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, les balcons, loggias

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Garde-corps

Barrière à hauteur d'appui, formant protection devant un vide.

Habitation

La destination "habitation" comprend tous les types de logements, quelques soient leur catégorie, leur financement, etc. mais exclut les logements liés à l'hébergement hôtelier.

Habitation légère de loisir (article R111-37 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur d'une construction/hauteur totale

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur de façade (ou hauteur à l'égout du toit)

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

C'est la plus grande distance verticale mesurée à partir du terrain naturel au niveau le plus élevé de la façade.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur de façade d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur,...),
- accès aux toitures terrasses.

Limite séparative

Ensemble des limites parcellaires d'un terrain :

Limite latérale: limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement (y compris les éventuels décrochements, brisures, coudes),

Limite de fond de terrain: limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Lorsque deux propriétés sont situées en bordure d'une même voie, la limite entre les deux doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie, même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

Limite d'une voie publique/Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication.

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour la voirie,
- la limite existante entre la parcelle du pétitionnaire et la voie ou emprise publique.

Limite d'une voie privée

Limite commune d'un fonds et d'une voie privée

Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Modification de construction

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise au sol, ni de surface de plancher : donc sans création de plancher supplémentaire. Cela suppose de ne pas toucher au volume du bâtiment, ni aux surfaces des niveaux, sinon le projet relèvera de l'extension.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau/Niveau de plancher

- Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Etage d'une construction, y compris le rez-de chaussée,
- Précision : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie de la superficie de la construction est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue pas un niveau.

Nu de la façade

Partie extérieure du plan général de la façade, non pris en compte les éléments de modénatures (bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres), et saillies (oriels, balcons, etc.).

Opération (d'aménagement) d'ensemble : si des projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointes ils sont appréciés comme une opération d'ensemble.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue:

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs, pylônes ...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Pergola/Tonnelle

Petite construction dont la partie supérieure prend souvent la forme d'une voûte, qui comprend généralement un treillage métallique ou de bois dans lequel s'étalent des plantes grimpantes qui peuvent offrir abri et ombre.

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Plantation remarquable

Arbre ou groupe d'arbres répondant à un des trois critères suivants:

- ❖ Envergure, hauteur exceptionnelle, forme particulière
- ❖ Arbre bien développé hors de son milieu naturel
- ❖ constituant un point de repère dans le paysage lointain, dynamisant ou ponctuant le paysage ou renforçant le caractère architectural du bâti

Projet

Sont assimilés à un projet "tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle " susceptible d'être réalisé. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants, en vue de leur adaptation au risque, est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination sont des projets.

Premier plancher

C'est le plancher le plus bas d'une construction quel que soit son usage, y compris les garages

Premier plancher habitable

C'est le plancher habitable le plus bas des constructions à usage d'habitation ou d'activité.

Réhabilitation/confortation/amélioration

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

Résidence démontable constituant l'habitat permanent (article R111-51 du code de l'urbanisme)

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Résidence mobile de loisirs (article R111-41 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Saillie

- Partie ou élément d'un bâtiment qui dépasse le plan de façade.
- Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	------------------------	--	---------

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Servitudes d'utilité publique

Limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.), des concessionnaires de services ou de travaux activité d'intérêt général, imposant soit des restrictions à l'usage du sol (interdiction et/ou limitation du droit à construire), soit de supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, soit des obligations de travaux aux propriétaires (installation de certains ouvrages, entretien, réparation)

Surface de plancher

D'après l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme,

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.

Sol/Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

DISPOSITIONS GENERALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

Sol/Terrain final

Doit être regardé comme terrain final celui qui existe à l'achèvement des travaux liés à l'autorisation.

Sous-sol

Il s'agit de la partie d'une construction aménagée au-dessous du niveau du terrain naturel. Dans le cas d'un terrain en pente, est considéré comme sous-sol un niveau de construction situé pour plus de 75% de son volume sous le niveau du terrain naturel.

Soubassement

Partie inférieure de la façade, formant socle de la construction.

Surélévation

Travaux d'extension réalisés sur un bâtiment existant augmentant sa hauteur, sans modifier son emprise au sol, consistant à déposer la toiture existante, à rehausser les murs et à réaliser une nouvelle toiture.

Terrain/propriété/unité foncière

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Toiture végétalisée

- Toiture recouverte d'un substrat végétalisé
- Système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées, etc.).

Toit terrasse

Toiture dont la pente est inférieure à 15%.

Trottoir

Partie de la route affectée à la circulation des piétons, distincte de la chaussée et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. Sa limite est repérable et détectable. En l'absence d'indications contraires, la référence faite par le PLU à la largeur du trottoir d'une voie nouvelle, publique ou privée, doit, en principe, s'entendre comme libre de tout équipement (candélabre, poteau incendie, végétaux).

Voie, voirie

Voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (cheminement doux -piste piétonne, piste cyclable-, fossés, etc...) qui leurs sont associés.

Voies et Emprises publiques

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	LES ZONES URBAINES	LES ZONES A URBANISER	LES ZONES AGRICOLLES	LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	ANNEXES
---------------------------	-----------------------	--------------------------	-------------------------	--	---------

On entend par « voies et emprises publiques »

les voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ainsi que les trottoirs et les espaces d'accompagnement (cheminement doux -piste piétonne, piste cyclable-, fossés, etc...) qui leurs sont associés.

l'espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques.

Voie en impasse

Voie ne comportant qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Voie ouverte à la circulation publique

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile dès lors qu'elle permet le passage ordinaire des véhicules assurant une mission de service public ou d'intérêt public (service de collecte des déchets ménages, de lutte contre l'incendie, distribution du courrier, etc.).

Voie publique

- Voie appartenant au domaine public de l'Etat, des départements, des EPCI et des communes, affectée aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. Les voies appartenant au domaine privé de la commune ne sont pas publiques.

- En l'absence d'indications contraires, la référence faite par un PLU à la largeur de la voie publique doit, en principe, s'entendre comme comprenant 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.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie ouverte à la circulation publique.

En l'absence d'indications contraires, la référence faite par un PLU à la largeur de la voie privée doit, en principe, s'entendre comme comprenant 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.