

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme soit dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements et selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone AUa comprend deux secteurs : AUa1 : Les Essarts ; AUa2 : Les Petits Clos.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, de commerce, de bureau,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les installations classées soumises à déclaration, en dehors de celles admises à l'article AUa2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les éoliennes, en dehors de celles admises à l'article AUa2.
- Les antennes relais.
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (toilettes, abris bus, transformateur) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.*

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Pour les zones AUa1 « les Essarts » : les constructions devront s'intégrer dans **une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.**
- Pour la zone AUa2 « les Petits Clos » : les constructions devront s'intégrer dans **une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone**

Les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 2b du dossier de PLU).

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (toilettes, abris bus, transformateur) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.*
 - Les éoliennes à condition qu'elles soient implantées en toiture ou en pignon

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.

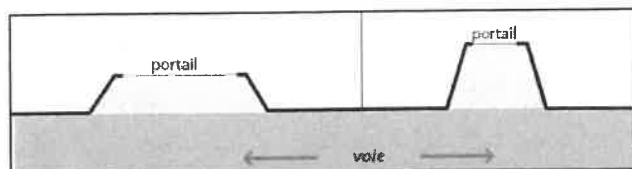


Illustration permettant d'expliciter les deux formes possibles pour réaliser ces espaces privés

Voie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des cheminements piétons-cycles doivent être prévus à l'intérieur de la zone ainsi que leur liaison avec les voies publiques périphériques. Ils devront présenter une largeur minimum de 3 m et être matérialisés.

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être gérées soit à la parcelle soit au niveau d'un projet d'ensemble. Le dimensionnement devra se faire sur la base d'une pluie vingtennale. L'exutoire des eaux pluviales, en raison de la faible capacité du réseau d'eaux pluviales, sera soit l'infiltration soit le milieu superficiel (ruisseau du Merdarioux à l'ouest ou fossé sud à l'est). Une étude de sol devra être réalisée pour chaque aménagement afin de déterminer les capacités d'infiltration. Les techniques d'infiltration (puits, tranchées, etc.) seront privilégiées autant que possible. Dans le cas d'un rejet gravitaire, le débit de fuite maximal (pluie biennale avant aménagement) devra être de : $Q_{\text{fuite}} = 10$ l/s/ha aménagé $V_{\text{rétention}} = 35$ L/m² aménagé

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain.

TELEPHONE

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Dans la zone AUa, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

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

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur chaque terrain privatif, au maximum un bâtiment annexe non accolé à la construction principale sera admis. (Les piscines ne sont pas comptées comme bâtiment).

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet et R+1 dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation et volume

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

- ✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.
- ✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) tiendra compte de la voie (orientation parallèle ou perpendiculaire) ou des orientations des constructions voisines.

⇒ Terrain en pente :

- ✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

- ✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).
- ✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faitage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Orientation - Volume :

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.
- ✓ L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Dans le cas de bâtiments s'implantant en ordre continu ou semi-continu, une harmonie de volumes et si possible de matériaux et coloris sera recherchée avec l'existant pour les façades sur rue.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.
- ✓ Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques :
 - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %, sauf les toitures végétalisées dont la pente devra être comprise entre 0 et 10%.
- ✓ Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- ✓ L'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en planche ou en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un grillage rigide soudé simple d'une hauteur maximum de 2 m.
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,6 et 2 m.
 - les murs de soutènement éventuellement nécessaires ne pourront excéder la hauteur du terrain qu'ils servent à soutenir et pourront être utilisés pour implanter un grillage, ils ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

Nota : la hauteur des murs de clôture et de soutènement est comptée à partir du niveau de la voie.

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

- **Constructions à usage d'habitation :**
Opérations d'aménagement : 0,5 place de stationnement « visiteur » par lot. Toute tranche entamée est due (exemple pour 3 logements réalisé, le nombre de places exigé est de 2 places)

Opérations de construction : 2 places par tranche commencée de 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales.

- Plantations dans les parties communes :
 - au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
 - au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).

– Plantations sur les parcelles privées supports des constructions :
Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre. Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.
- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

| | |
|---------------------------------------|--|
| noisetier (<i>corylus avellana</i>) | spirée (<i>spirea</i>) |
| charmille (<i>carpinus betulus</i>) | weigelia (<i>wegelia</i>) |
| fusain (<i>euonymus alatus</i>) | amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>) |
| cornouiller (<i>cornus alba</i>) | arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>) |
| deutzia (<i>deutzia x</i>) | érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>) |
| seringat (<i>philadelphus</i>) | abelia (<i>abelia floribunda</i>) |
| rosier paysager (<i>rosa</i>) | chêne vert (<i>quercus ilex</i>) |
| lilas (<i>syringa</i>) | |

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

| | |
|--------------------------------|--|
| Sureau (sambucus) | Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia) |
| Aronia (ARonia grandiflora) | Cornouiller sanguin (cornus sanguinea) |
| Cornouiller (Cornus alba) | Amélanchier (amélanchier canadensis) |
| Viorne obier (viburnum opulus) | |

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et / ou par un secteur sensible au ruissellement, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières dans le présent règlement.

La zone A est en partie concernée par les zones de danger liées aux pipelines. Les secteurs concernés par ces risques de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 8 – Paragraphe n°3)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des aléas inondation fort moyen et faible, toutes les constructions sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

a) Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées.

L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, 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 ;
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension.
- Définition de la surface totale = Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².
- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

b) En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en zone jaune (aléa faible), toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et sous réserve qu'elles soient autorisées dans le cadre du a) et du b) :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- La création de constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'ERP de 4^{ème} ou 5^{ème} catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J,
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J. S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
 - d'ERP classés en 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} catégories, quel que soit le type et d'ERP classés en 4^{ème} et 5^{ème} catégories de type R, U (recevant plus de 20 personnes) et J aux conditions suivantes :
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans

tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,

- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation sensible de la population accueillie.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipeline, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la cote de référence.

c) En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa moyen ou fort, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et sous réserve qu'elles soient autorisées dans le cadre du a) et du b) :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,

- l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- o professionnel (artisanal et industriel), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- o d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - o d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - o professionnelle (artisanal et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - o d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, la cote de référence retenue est de 0,70 m pour les secteurs d'aléa faible, 1,20 m pour les secteurs d'aléa moyen et de 2,30 m pour les secteurs d'aléa fort.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, des dispositifs tels que forages ou captages pourront être autorisés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

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

Eaux pluviales

Le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les secteurs sensibles au ruissellement : en cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols de plus de 250 m², il devra être prévu un dispositif de rétention (cuve, bassin, etc.) pouvant retenir une pluie vingtennale soit avec infiltration des eaux (solution à privilégier), soit avec rejet dans le milieu superficiel mais avec un débit de fuite limité au débit d'une pluie biennale sur terrain non aménagé, soit : $Q_{fuite} = 10 \text{ l/s/ha}$ aménagé $V_{rétention} = 35 \text{ L/m}^2$ aménagé.

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et de 10 mètres de l'axe des voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment compromettant la sécurité publique, des dispositions différentes pourront être imposées.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au sommet pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres au sommet pour les autres constructions.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1,60 m au maximum.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation et volume

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

✓ les garages devront être au même niveau que la voie, voire au-dessus (en aucun cas en dessous).

✓ l'orientation principale du bâtiment (sens du faîtage principal) devra être prioritairement parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Orientation - Volume :

- ✓ Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à utiliser au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Pour les constructions à usage agricole : les couleurs claires, réfléchissantes et le blanc sont proscrits pour les façades.
- ✓ Eléments techniques
 - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures**Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles :

- ✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.
- ✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- ✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.

Pour tous les types de constructions :

- les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en planche ou en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
 - ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
 - ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un grillage rigide soudé simple d'une hauteur maximum de 1,6 m.
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
- et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

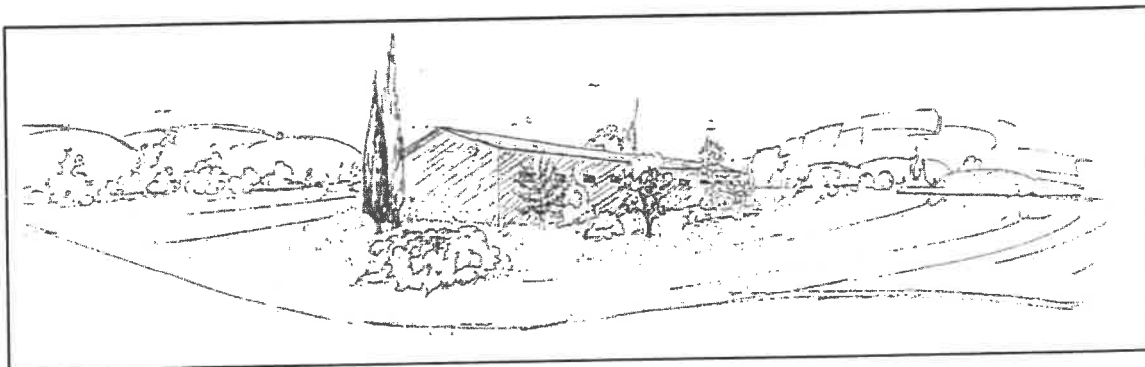
ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



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

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière 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.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les **risques naturels d'inondation et / ou par un secteur sensible au ruissellement**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières dans le présent règlement.

La zone N est en partie concernée par des zones de danger liés aux pipelines. Les secteurs concernés par ces zones de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 8 – Paragraphe n°3)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, 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 ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension.
- Définition de la surface totale = Surface de plancher définie à l'article R112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 20 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².
- Les éoliennes

3. En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en zone jaune (aléa faible), toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et sous réserve d'être autorisées au titre du 1,2 et 3 :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les

équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m².
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) au-dessus de la cote de référence.

4- En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en aléa moyen ou fort, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et sous réserve d'être autorisées au titre du 1,2 et 3 :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol des constructions à usage :
 - d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création de nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20 m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
 - professionnel (artisanal), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - professionnelle (artisanal et industriel), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
 - d'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et

de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.

- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, la cote de référence retenue est de 0,70 m pour les secteurs d'aléa faible, 1,20 m pour les secteurs d'aléa moyen et de 2,30 m pour les secteurs d'aléa fort.

ARTICLE N 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur le tènement et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant les secteurs sensibles au ruissellement : en cas d'imperméabilisation ou de couverture des sols de plus de 250 m², il devra être prévu un dispositif de rétention (cuve, bassin, etc.) pouvant retenir une pluie vingtennale soit avec infiltration des eaux, à condition qu'une étude de sol confirme la faisabilité (solution à privilégier), soit avec rejet dans le milieu superficiel mais avec un débit de fuite limité au débit d'une pluie biennale sur terrain non aménagé, soit : $Q_{\text{fuite}} = 10 \text{ l/s/ha aménagé}$ $V_{\text{rétention}} = 35 \text{ L/m}^2 \text{ aménagé}$.

ARTICLE N 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et de 10 mètres de l'axe des voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1,60 m au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est proscrit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

⇒ Terrain en pente :

✓ adapter le plus possible les niveaux de la construction à la pente du terrain en limitant les décaissements et murs de soutènement. La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15%,
- 2,50 mètres pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.
Les remblais ne devront pas être constitués par des enrochements.

2 - Aspect général

- ✓ Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- ✓ Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...
- ✓ Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.
- ✓ L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ... Cependant, des extensions de conception contemporaine, en rupture avec le style de la construction d'origine, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet leur intégration dans le site naturel et/ou bâti.
- ✓ Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

3 - Façades

- ✓ Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.
- ✓ Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) et de couleur vive sont interdits.
- ✓ Les volets seront de couleur monochrome.
- ✓ Eléments techniques :
 - Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.
 - Antennes et paraboles : l'implantation en façade visible sur voie publique est interdite. L'implantation sur le toit doit être privilégiée.
 - Climatiseurs et compresseurs : ils ne doivent pas être implantés en façade visible depuis la rue sauf en cas d'impossibilité technique. Une implantation limitant au maximum les nuisances visuelles ou sonores pour le voisinage doit être recherchée.

4 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal ou plates. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.
- ✓ Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. Les ruptures de pente et décrochés de toitures inutiles sont à proscrire.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 30 et 40 %.

Pour les constructions à usage d'activités :

- ✓ Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants (autres que le verre) ou de couleur vive

sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

- ✓ Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- ✓ Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.
- ✓ La pente des toitures devra être comprise entre 25 et 40 %.

Pour tous les types de constructions :

- les panneaux solaires sont autorisés sur les toits à condition de présenter la même pente que celle du toit.
- les panneaux photovoltaïques sont autorisés sur les toits à condition d'être intégrés à la toiture afin d'éviter les effets de superstructure ajoutée.
- l'implantation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol ou sur des structures créées uniquement à cet effet est interdite.
- les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente maximale est fixée à 10%.

5 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
 - ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en planche ou en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
 - ✓ Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
 - ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.
 - ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un grillage rigide soudé simple d'une hauteur maximum de 1,6 m.
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,4 et 1,6 m.
- et seront obligatoirement doublée d'une haie vive d'essences locales variées.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales (platanes, tilleuls, noyers, ...), conformément à la tradition locale.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret ...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection.

- Les différentes essences seront mélangées en alternant :
 - les arbustes caducs et les persistants,
 - les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

| | |
|------------------------------|---|
| noisetier (corylus avellana) | spirée (spirea) |
| charmille (carpinus betulus) | weigelia (wegelia) |
| fusain (euonymus alatus) | amelanchier (amelanchier canadensis) |
| cornouiller (cornus alba) | arbre à perruque (cotinus coggygria) |
| deutzia (deutzia x) | érable de Montpellier (acer monspessulanum) |
| seringat (philadelphus) | abelia (abelia floribunda) |
| rosier paysager (rosa) | chêne vert (quercus ilex) |
| lilas (syringa) | |

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

| | |
|--------------------------------|--|
| Sureau (sambucus) | Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia) |
| Aronia (ARonia grandiflora) | Cornouiller sanguin (cornus sanguinea) |
| Cornouiller (Cornus alba) | Amélanchier (amélanchier canadensis) |
| Viorne obier (viburnum opulus) | |

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE VI - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

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

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

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

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

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

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 1.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- d) Des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des locaux à usage de cave ou de cellier et ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur, des locaux techniques à usage commun nécessaires au fonctionnement technique d'un ou plusieurs bâtiments, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- f) De la surface de plancher des volumes vitrés non habitables permettant l'utilisation du rayonnement solaire, au sens de l'article R. 111-10 de code de la construction et de l'habitation.

TITRE VII - ANNEXE

Annexe 1 : Emplacements réservés

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

| | 0 | 1 an | 2 ans |
|--|---|---|--|
| Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune | Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an | | |
| Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé | Acquisition de terrains | | Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir |
| Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas : | Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir | | |
| | Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an | | |
| | Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE | Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation | Transfert de la propriété |
| | La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit | Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé | |
| | | Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé | |