



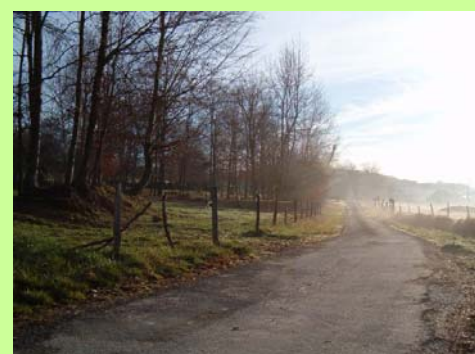
Commune de LEDEUX

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION

ARRET DU PROJET : le 24 Juillet 2008

APPROBATION : le 8 Juin 2009



Sommaire

Définitions

TITRE 1

1 – *Dispositions générales*

TITRE 2

2 – *Dispositions applicables par zones*

3 – *Dispositions applicables à la zone urbaine (U)*

- Dispositions applicables au secteur UA
- Dispositions applicables au secteur UB
- Dispositions applicables au secteur UD
- Dispositions applicables au secteur UE

4 – *Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)*

- Dispositions applicables aux secteurs 1 AU, 1AUd, 1 AUp et 1 AUe
- Dispositions applicables au secteur 2 AU

5 – *Dispositions applicables à la zone naturelle (N)*

- Dispositions applicables aux secteurs N, Ne, Ny et Nh

6 – *Dispositions applicables à la zone agricole (A)*

- Dispositions applicables à la Zone A

Définitions

<i>Définitions</i>
Affouillement et exhaussement du sol
Alignement
Annexe
Bureaux
Caravanage
Carrière
Certificat d'urbanisme
Clôture
Coefficient d'emprise au sol
Coefficient d'occupation du sol
Commerce
Densité de construction
Déclaration préalable
Droit de préemption urbain
Emplacements réservés
Emprise et plate forme des voies
Emprise au sol
Exploitations agricoles
Exploitations professionnelles
Extension
Façades
Faîtage
Fond de parcelle
Habitation
Hauteur
Implantation des constructions par rapport aux voies
Installations classées
Installations et travaux divers
Limites séparatives
Lotissements
Ménage
Parcelle et terrains
Permis de construire
Permis de démolir
Permis d'aménager
Réhabilitation
Résidences mobiles de loisirs
Servitude d'utilité publique
Surface hors œuvre brute
Surface hors œuvre nette
Superficie de terrain
Terrain naturel
VRD
Voie

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL :

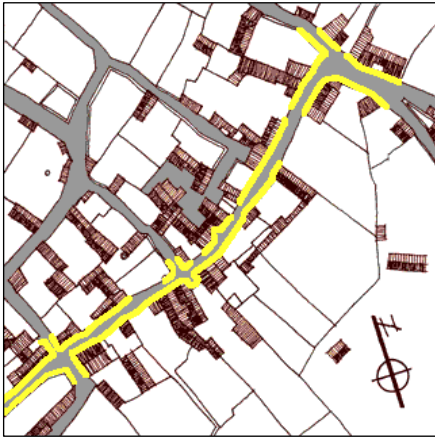
L'affouillement est d'une extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

L'exhaussement de sol représente un remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT :

En droit administratif, l'alignement est la limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé.

En urbanisme, l'alignement est la règle qui prescrit d'édifier les nouvelles constructions au droit de cette limite afin que les façades jointives assurent une forme simple aux îlots bâtis (construction à l'alignement). Elle permet de réserver des capacités d'élargissement de voiries existantes en instituant des servitudes de reculement. Elle répond plus généralement à des préoccupations de sécurité, de salubrité et d'esthétique.



Exemple : alignement à la voie.

ANNEXE :

Les annexes sont des bâtiments de dimension réduite qui sont rattachés fonctionnellement (sans y être forcément accolés) à l'habitation principale : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendances, local technique.

BUREAUX :

Cette destination comprend les locaux et les annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Sont compris dans cette catégorie, les bureaux nécessaires à l'exercice de professions libérales (avocats, médecins, vétérinaires, assureurs...).

CARAVANAGE

Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables 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 – même ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. **(Voir article R. 111 - 37 du Code de l'urbanisme)**

L'installation des caravanes est interdite quelle qu'en soit la durée :

1 – Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrain de camping sont interdits en vertu de l'article **R. 111 – 42** ;

2 – Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des **articles L. 130 – 1 à 130 – 3**, ainsi que dans les forêts classées en application du titre 1er du livre IV du Code forestier.

CARRIERES :

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Sont assimilées à des carrières :

- les opérations de dragage des cours d'eau et de plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer le libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2 000 tonnes ;
- l'extraction des matériaux lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne et d'arène granitique de dimensions et de rendements faibles utilisés à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute installation soumise à autorisation fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le schéma départemental des carrières, s'il existe.

En dessous des seuils mentionnés au 2^{ième} alinéa ci-dessus, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (**nomenclature visée par le décret du 29 Mars 1993**).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan local d'Urbanisme – car incompatibles avec la vocation de la zone – ou autorisées sous certaines conditions.

(Voir les lois n° 76.663 du 19 Juillet 1976, n°93.3 du 4 janvier 1993 et n°99.574 du 9 juillet 1999).

CERTIFICAT D'URBANISME :

Le certificat d'urbanisme est un acte administratif qui indique l'état des règles d'urbanisme applicables pour un terrain donné. Il délivre une information sur la constructibilité et sur les droits et obligations attachés à ce terrain. Le certificat n'est pas une autorisation, et ne remplace pas le permis de construire.

Deux types d'informations sont possibles avec le certificat d'urbanisme :

- le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet, en l'absence de projet précis, de connaître les règles d'urbanisme applicables au terrain et renseigne sur les dispositions d'urbanisme (les règles du PLU par exemple), l'existence de servitudes d'utilité publique (restrictions administratives au droit de propriété), et la liste des taxes et contributions applicables pour un terrain donné.
- Le second certificat d'urbanisme est opérationnel car, en plus des informations précédentes, il indique si le terrain peut être utilisé pour la réalisation du projet et donne l'état des équipements publics existants ou prévus desservant le terrain (voies et réseaux).

CLOTURE

Une clôture est une « barrière », construite ou végétalisée, qui délimite une parcelle vis – à – vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Une déclaration est obligatoire pour les travaux de clôture, faisant l'objet d'une construction ou d'une édification d'un ouvrage :

- Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé (ou d'un POS approuvé). Le projet doit être en adéquation avec les dispositions du PLU.
- Dans les périmètres délimités au titre des espaces naturels sensibles et à l'intérieur des anciens périmètres sensibles,
- Dans les communes inscrites sur une liste dressée ou établie par arrêté préfectoral.

Lorsque la clôture est destinée à clore une propriété ou à protéger des travaux pour lesquels un permis de construire est sollicité, la demande d'autorisation de construire présentée tient lieu de demande d'autorisation d'édification de clôture. Cette demande comprend alors les éléments relatifs au projet de clôture.

Une clôture suppose l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut les haies vives et fossés d'une demande d'autorisation de clôture.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie du terrain.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.

Cette projection comprend :

- les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture)
- les sous sol de la construction.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie de terrain (ou unité de foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000 m² X 0.30 = 300 m² de plancher.

Le COS résiduel : c'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Ex : sur un terrain de 1 000 m² avec un COS de 0.30, on peut réaliser 1000 X 0.30 = 300 m² de surface de plancher. Si sur ce terrain, il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0.1.

COMMERCE :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci après). Cette destination inclut les restaurants.

DENSITE DE CONSTRUCTION

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

DECLARATION PREALABLE :

Il s'agit d'un document administratif qui permet de vérifier qu'un projet de construction respecte les règles d'urbanisme en vigueur. Il est obligatoire pour les travaux suivants :

- les constructions nouvelles créant une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- agrandissement d'une construction entraînant la création d'une SHOB supérieure à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m²,
- transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON,
- modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment,
- changement de destination d'un bâtiment (par exemple la transformation d'un local commercial en local d'habitation). Cette formalité s'impose même si le changement de destination n'implique pas de travaux.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Instrument de politique foncière, les communes peuvent exercer ce droit sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil municipal peut décider par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au DPU peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...), ainsi qu'aux espaces verts ; **art. L. 123-1 al 8 du Code de l'urbanisme**. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate – forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

EMPRISE AU SOL :

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie du terrain.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Cette projection comprend :

- les éléments de saillie et de *modénature* (balcons, terrasses, débords de toiture....),
- le sous-sol de la construction.

EXPLOITATION AGRICOLE :

Dans le recensement agricole, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- produire des produits agricoles,
- avoir une gestion courante indépendante,
- atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Ce seuil a été défini de la façon suivante :

- une superficie agricole utilisée au moins égale à un hectare
- ou une superficie en cultures spécialisées au moins égale à 20 ares
- ou une activité suffisante de production agricole, estimée en cheptel, surface cultivée ou volume de production

(Définition INSEE)

EXPLOITATION PROFESSIONNELLE AGRICOLE :

Il s'agit d'une exploitation de taille économique supérieure ou égale à 12 équivalent – hectare de blé (soit 8 UDE, ou « unité de dimension européenne ») et occupant au moins l'équivalent d'une personne occupée à $\frac{3}{4}$ temps.

EXTENSION

Il s'agit d'une création de SHON additionnée et / ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation, une augmentation de l'emprise au sol ou un affouillement de sol.

FAÇADES

Il s'agit de chacune des faces en élévation d'un bâtiment. On distingue la façade principale, la façade arrière et les façades latérales appelées « pignon ».

FAITAGE :

Il s'agit du point le plus élevé d'une construction, hors équipements techniques, comme les cheminées, les antennes, paraboles, etc....

FOND DE PARCELLE

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles – ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45 ° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales. Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

HABITATION :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire pour la réalisation du projet.

La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

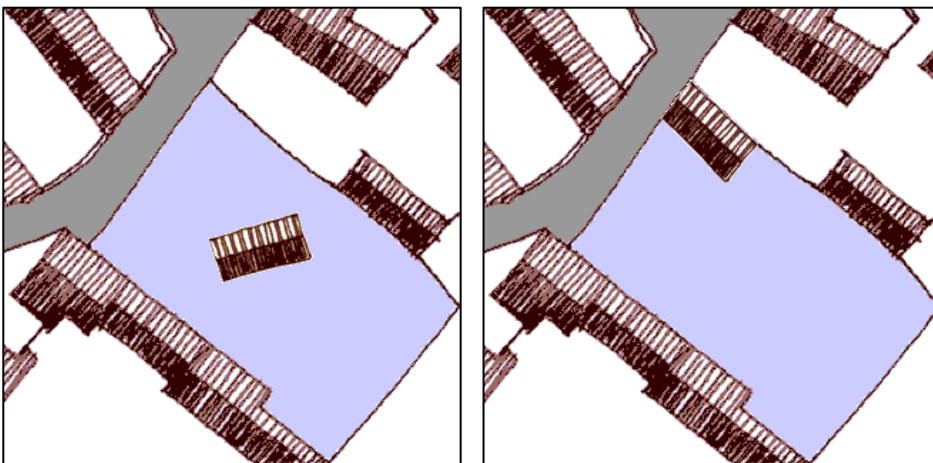
La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général, le faîtage) et selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'article 6 du règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, quelles soient privées ou publiques et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Les voies concernées sont celles qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le PLU. L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie...).



Exemples d'implantation des constructions par rapport aux voies

INSTALLATIONS CLASSEES :

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées. Elles peuvent donc être la cause de danger ou d'inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

La nomenclature distingue, suivant leur exploitation, les installations classées :

- 1- *soumises à autorisation*. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit en outre une enquête publique ;
- 2- *soumises à déclaration*. Elles peuvent être interdites dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous condition.

Cette réglementation relève du Code de l'Environnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

L'article **R. 442-2 du Code de l'urbanisme** définissant les installations et travaux divers dans le cadre d'un PLU approuvé , a été remplacé par l'article **R. 421 – 23 du même code** :

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

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

LIMITE SEPARATIVE :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements. En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible.

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, quelle 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**).

L'article L. 442-2 indique qu'un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager, le permis d'aménager étant amené à se substituer à l'actuelle autorisation de lotir.

Le nouvel article L. 442-3 précise que "les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable".

MENAGE

Ensemble de personnes partageant le même logement. Les personnes seules constituent un ménage
(Définition INSEE).

PARCELLE ET TERRAIN (OU UNITE FONCIERE) :

Il convient de distinguer les deux termes :

- **Parcelle** : il s'agit du plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.
- **Le terrain ou unité foncière** : Est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

• PERMIS DE CONSTRUIRE, D'AMENAGER, DE DEMOLIR ET DECLARATION PREALABLE.

L'Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007 a réformé en profondeur le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme. (Voir article L.421-1 et suivants, ainsi que R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Le tableau suivant synthétise brièvement les différents types d'autorisation nécessaires selon que le pétitionnaire envisage :

- une construction nouvelle
- des travaux sur des constructions existantes ou un changement de destination
- des travaux et aménagements autres que sur des constructions existantes
- une démolition

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	Déclaration préalable (R.421-9 à R.421-12)	Pas d'autorisation (R.421-2 à R.421-8)
--------------------------------	--	--

<p style="text-align: center;"><u>NORMALEMENT</u> <u>PERMIS</u> DE CONSTRUIRE (R. 421-1)</p>	Construction dont $2m^2 < SHOB < \text{ou} = 20m^2$	Construction $< 12m$ ne créant pas de surface de plancher ou créant une $SHOB < \text{ou} = 2m^2$
	Habitations légères de loisirs avec $SHON > 35 m^2$	Habitations légères de loisirs sur terrain de camping avec $SNON < \text{ou} = 35 m^2$
	Constructions $> 12m$ ne créant pas de $SHOB < \text{ou} = 2m^2$	Parc résidentiel de loisirs autorisé avec $SNON < \text{ou} = 35 m^2$
		Eolienne $< 12 m$
	Piscine $< \text{ou} = 100m^2$ non couverte ou dont la couverture $< 1,80m$	Piscine $< \text{ou} = 10m^2$
	Châssis et serres $1,80 < H < 4m$ et $< 2000m^2/\text{unité foncière}$	Châssis et serres $< \text{ou} = 1,80m$
	Murs $> 2m$	Murs $< 2m$ ★
	Clôtures en secteur sauvegardé, ZPPAUP, site inscrit ou classé, secteur paysager, secteur identifié par délibération★	Clôtures★
		Mobilier Urbain
	Construction sans $SHOB$ ou avec $SHOB < \text{ou} = 20m^2$ en secteurs sauvegardés, classés, protégés★	Caveaux et monuments funéraires dans cimetière
	Tout mur en secteurs sauvegardés, classés, protégés★	Murs de soutènement★
	Ouvrages d'infrastructures terrestre, maritime ou fluviale implantés en secteur sauvegardé	Ouvrages d'infrastructures terrestre, maritime ou fluviale★
	Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique avec tension $< 63000 V$	Canalisations, lignes ou câbles souterrains
	Constructions implantées < 3 mois★	

TRAVAUX (W) SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET CHANGEMENT DE DESTINATION	Permis de construire (R.421-14 à R.421-16)	Déclaration préalable (R.421-17)	Pas d'autorisation (R.421-13)
	travaux avec $SHOB > 20m^2$	travaux de ravalement et travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment	Travaux
	Travaux modifiant les structures porteuses ou façade avec changement de destination ★	Changements de destination	Travaux d'entretien ou de réparation ordinaires
	Travaux modifiant volume et percement/agrandissement d'une ouverture extérieure	Travaux créant $2m < SHOB < \text{ou} = 20m$	
	Travaux pour restauration immobilière	Travaux transformant + de $10m^2$ de $SHOB$ en	

		SHON	
	Travaux intérieurs modifiant la structure ou la répartition des volumes existants en secteurs sauvegardés ★	Travaux intérieurs dans secteur sauvegardé dont le plan de sauvegarde pas encore approuvé	
	Travaux portant sur élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié en secteurs sauvegardés ★	Travaux modifiant ou supprimant un élément d'intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PLU ou par délibération	
	Travaux sur immeuble inscrit monument historique		
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS autres que sur constructions existantes	Permis d'aménager (R.421-19 à R.421-22)	Déclaration préalable (R.421-23 à R.421-5)	Pas d'autorisation (R.421-18)
	Lotissement >2 lots/10ans avec voies et espaces communs ou en site classé ou secteur sauvegardé	Lotissements	Travaux
	Remembrements par AFU avec voies et espaces communs	Divisions de propriétés foncières à l'intérieur des zones délimitées pour une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ★	Travaux d'entretien ou de réparation ordinaires
	Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé hébergement léger	Aménagement ou mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains	
	Réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs avec augmentation >10% des emplacements	Installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile pour les gens du voyage pour durée > 3 mois/an.	
	Travaux modifiant substantiellement la végétation	Installation d'une résidence mobile	

	qui limite l'impact visuel des installations d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	constituant l'habitat permanent de gens du voyage pour durée > 3 mois consécutifs/an	
	Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	Aire d'accueil des gens du voyage	
	Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports >2ha	Coupes et abattages d'arbres	
	Aménagement d'un golf >25ha	Travaux modifiant ou supprimant un élément patrimonial ou paysager identifié par le PLU ou par délibération.	
	Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs > ou = 50 unités	Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, de 10 à 49 unités	
	Affouillements et exhaussements du sol > 2m et > ou = 2ha	Affouillements et exhaussements du sol > 2m et > ou = 100m ²	
	Aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports, Aménagement d'un golf, Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs en secteurs sauvegardés, classés et protégés ★	Travaux modifiant l'aménagement des abords d'un bâtiment existant, en secteur sauvegardé	
	Affouillements et exhaussements du sol > 2m et > ou = 100 m ² en secteurs sauvegardés, classés et protégés ★	Modifications de voies ou espaces publics et leurs plantations, en secteurs sauvegardé, classé et protégé★	
	Création d'un espace public en secteurs sauvegardés, classés et protégés ★		
	Création d'une voie ou w modifiant ses caractéristiques en secteurs sauvegardés★		

	Création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de + 20 pers ou + 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.		
--	---	--	--

DEMOLITIONS	Permis de démolir (R. 421-26 à R.421-28)		
	Travaux sur construction en secteur délimité par délibération		
	Travaux sur construction en secteur sauvegardé ou de restauration immobilière		
	Travaux sur construction en secteur inscrite comme monument historique ou adossée à un immeuble classé monument historique		
	Travaux sur construction située dans champ de visibilité d'un monument historique ou en ZPPAUP		
	Travaux sur construction en secteur classé ou inscrit		
	Travaux sur construction identifiée par délibération, après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger.		

PLUS :

Prêt locatif à usage social (soumis aux articles R. 331 -1 à 28 du code de la CCH). Objectifs : aider les organismes d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économies mixtes à financer la production de logements locatifs sociaux dans le cadre de la mixité sociale : acquisition de terrains, constructions de logements, acquisition de logements en vue de leur réhabilitation. Les logements construits ou acquis et réhabilités sont destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources, modulés selon le nombre de personnes composant le ménage et la zone d'implantation du logement.

PLS :

Prêt locatif social (soumis aux art. R 331 – 1 à 331-13 et R. 331 – 17 à 21 du CCH). Les opérations financées par des PLS sont destinées à accueillir des ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés en PLUS et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement sur un marché immobilier tendu. Le maître d'ouvrage demandeur du PLS doit s'engager à gérer lui-même le logement financé par un PLS ou à en confier la gestion à une personne ou à un organisme agréé par arrêté du ministère chargé du logement. Il peut avoir constitué une société civile avec d'autres personnes physiques.

REHABILITATION :

Ce terme désigne les travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS :

Selon l'article R. 111 – 33 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 loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Ces résidences ne peuvent être installées que :

1 – Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111 – 32 du Code de l'urbanisme, à l'exception des terrains créés après le 1° octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacement d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2 – Dans les terrains de camping classés au sens du Code du Tourisme ;

3 – Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit d'une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

SURFACE HORS D'ŒUVRE BRUTE :

La surface de plancher hors œuvre Brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction. (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Ainsi définis, constituent de la S.H.O.B. les niveaux suivants

- les rez-de-chaussée et tous les étages (y compris ceux des constructions non fermées de murs telles que des hangars par exemple)
- tous les niveaux intermédiaires, tels que mezzanines et galeries
- les combles et les sous-sol, aménageables ou non; les toitures-terrasses, accessibles ou non.

Éléments non constitutifs de S.H.O.B.

Par contre sont à exclure de la S.H.O.B

- les constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations et certains ouvrages de stockage (citernes, silos) de même que les auvents constituant seulement des avancées de toiture devant une baie ou une façade ;
- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- les éléments de modénature tels que acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- tous les vides, qui par définition ne constituent pas de surface de plancher, et notamment ceux occasionnés par les trémies d'escaliers, d'ascenseurs, ou de monte charges, dès lors que les justifications nécessaires figurent dans la demande d'autorisation ou sont produites dans un délai compatible avec celui prévu pour son instruction.
- Ne constituent pas davantage des surfaces de plancher les marches d'escalier, les cabines d'ascenseur, et les rampes d'accès. En revanche, constitue de la surface hors oeuvre brute la partie du niveau inférieur servant d'emprise à un escalier, à une rampe d'accès, ou la partie du niveau inférieur auquel s'arrête la trémie d'un ascenseur.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE :

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures – terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus ;
- f) d'une surface forfaitaire de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée (**article R. 112-2 du code de l'urbanisme**)

SUPERFICIE DU TERRAIN

La partie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc....) est celle de l'unité foncière.

Il faut déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet d'aménagement antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente.

Il est par conséquent déduit, la superficie située dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement des voies, celle située dans un élargissement prévu au PLU, ou encore celle située dans une voie privée.

L'autorité qui délivre le permis de construire ou d'aménager peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création des voies publiques, dans la limite de 10 % de la surface du terrain. Dans ce cas, la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation des sols (**R. 332 – 15 du Code de l'urbanisme**).

2°) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (**R. 123 – 10 du Code de l'Urbanisme**)

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, d'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

VOIE

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voie piétonne, cyclable, route, chemin).

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1: Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de LEDEUX.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2.

S'appliquent les articles R. 111 -2, R. 111-4, R. 111 – 15 et R. 111 – 21.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme emplacements réservés visés aux articles L. 123 – 1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme

- Les zones urbaines dites « zone U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- les zones à urbaniser dites « zones AU »

Peuvent y être classés les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être urbanisés. 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, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate à la zone AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- Les zones agricoles dites « zones A »

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

- Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

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

Article 4 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES**

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones UA

Il s'agit du secteur aggloméré de centre bourg dense, de bâti ancien, qui est principalement destiné à la construction en ordre continu et semi - continu. La capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles. Il comprend les fonctions d'habitat, de commerce, de service et les activités compatibles avec le caractère du secteur.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 12 du code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 27 du Code de l'urbanisme.

Sont interdits,

- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- les installations et les bâtiments liés à l'activité agricole,
- les travaux, installations et aménagements dont les affouillements et exhaussements du sol, sauf autorisations particulières.
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les constructions à caractère provisoire.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- Les installations classées et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée s'il n'y a pas d'augmentation des dangers ou des inconvénients.
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 5 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit donnant directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 – Les caractéristiques des accès et de la voie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, collecte des ordures ménagères.

3 – Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et ces voies.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie selon les cas d'un dispositif anti – retour d'eau.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eau usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3. Autres réseaux :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé aucune règle pour cet article

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

1. Les constructions nouvelles ou installations seront implantées à l'alignement.

2. Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions sont implantées en limite ou à **2 m** au moins des limites séparatives.

En outre, tout point de construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués **de 3 m, soit $H = L - 3$** .

Les constructions seront implantées en ordre continu ou semi continu :

- continu : implantation d'une limite séparative à l'autre
- semi continu : implantation sur une limite et à **2 m minimum de l'autre**

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 %.

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur des constructions, mesurée au faîtage, ne pourra pas être supérieure à 11m par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

2 - Une hauteur maximale différente est autorisée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

3 – Les caves et sous sol enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- de 80 % pour les habitations,
- de 45 % pour les annexes.

Le matériau autorisé est l'ardoise naturelle ou matériaux qui en ont l'aspect, de petits moules, et disposant d'une bonne durabilité. La teinte autorisée est le noir.

L'uniformité des matériaux pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les panneaux solaires seront encastrés sur les toitures.

2. Façades :

Les murs de constructions seront revêtus d'un parement (enduits de chaux et sables ou enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...). Les enduits réalisés à l'aide d'une « tyrolienne » seront interdits.

Elles seront peintes dans les teintes traditionnelles locales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades

Les ouvrages techniques apparents (coffrets, appareils de climatisation, de ventilation, extracteurs d'air, pompes à chaleurs, paraboles...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

3. Menuiseries : Les menuiseries seront peintes dans les teintes traditionnelles locales.

Les matériaux autorisés seront le bois pour les volets.

4. Les clôtures :

Seront autorisées, à l'alignement et en limites séparatives, les clôtures composées d'un muret de soubassement maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale **de 1 m**. Il pourra être surélevé par une grille ou grillage, ou d'une palissade, doublée par une haie vive. Cependant, elle sera principalement composée de végétaux d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser **1.50 mètres**.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

5. Eléments d'ornementations d'intérêt patrimonial

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches moulurées, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouches surmontant une ouverture, murets traditionnels en galets, ferronneries de façade ou de clôtures, lucarnes-fenêtres, lucarnes portes ou lucarnes à capucines, piles de portails,) doivent être conservés et remplacés à l'identique.

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation : deux places de stationnement aménagées par logement, dont une aura son propre dégagement.
- Pour les constructions collectives à usage d'habitation : une place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

Il sera exigé un local pour les deux roues, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers dans les constructions d'habitation collective.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article **L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme**.

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

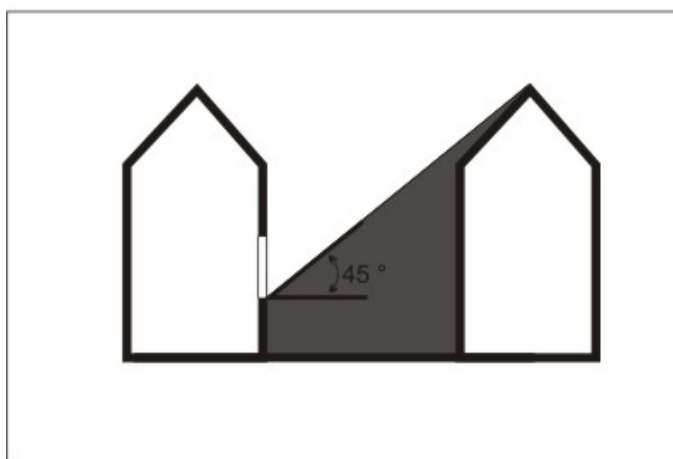
Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

Il sera exigé au moins 20 % de la superficie de chaque lot en pleine terre.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

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



Chapitre 2 : Règlement applicable aux zones UB

Ce secteur correspond au secteur urbain de constructions contemporaines et discontinues. La capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles. De fait, ce secteur comprend principalement les fonctions d'habitation, mais aussi de commerce et de service.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 12 du code de l'Urbanisme,

Sont interdits,

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- Les installations et les bâtiments liés à l'activité agricole,
- Les travaux, installations et aménagements dont les affouillements et exhaussements du sol, sauf autorisation particulières,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à caractère provisoire,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- Les installations classées et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée s'il n'y a pas d'augmentation des dangers ou des inconvénients.
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 5 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.
- Les constructions sous réserve qu'elles rentrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale qui portera sur l'ensemble de l'un des secteurs UB et qui présentera une densité minimale de 15 logements par hectare, hors voirie et espaces publics, et sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement.

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit donnant directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 – Les caractéristiques des accès et de la voie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, collecte des ordures ménagères.

3 – Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et ces voies.

4 – les accès aux lots et aux constructions ne doivent pas se faire individuellement et directement sur les RD 27 et 9. Il est demandé d'aménager des sorties groupées ou des sorties sur le réseau communal si cela est possible pour les projections projetées.

ARTICLE UB4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie selon les cas d'un dispositif anti – retour d'eau.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eau usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3. Réseaux divers : Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions nouvelles ou installations seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit à l'alignement projeté sur le document graphique (4 m sur la RD 9),
- soit à un minimum de **4 mètres** à l'alignement à la condition qu'une clôture conforme aux dispositions de l'article 11, soit réalisée concomitamment à la construction.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions sont implantées en limite ou à **2 m** au moins des limites séparatives.

En outre, tout point de construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 m, soit $H = L - 3$.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

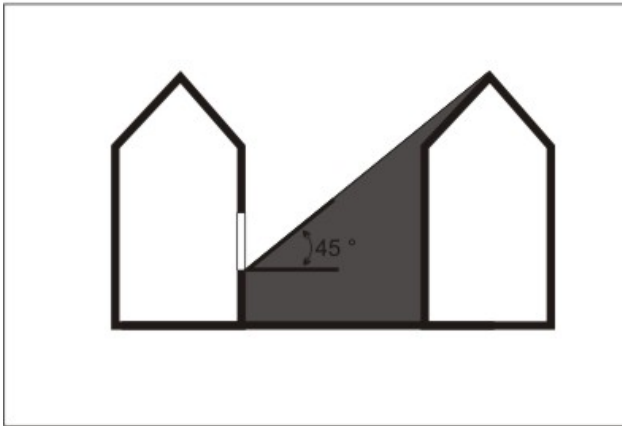
ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au – dessus du plan horizontal.

Une implantation différente est autorisée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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



ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 40 %**.

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur d'une construction, mesurée au faîtage, ne pourra être supérieure à 11 m par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

2 - Une hauteur maximale différente est autorisée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

3 - Les caves et sous sol enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- de **60 %** pour les habitations,
- de **45 %** pour les annexes.

Seuls seront autorisés les matériaux plats : ardoises naturelles ou assimilés, tuiles plates, de petits moules.

Les teintes des matériaux autorisés seront le noir et le brun foncé. L'uniformité des matériaux pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les panneaux solaires seront encastrés sur les toitures.

2. Façades :

Les murs des habitations principales seront traités dans les teintes traditionnelles locales.

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

3. Menuiseries :

Les menuiseries seront peintes dans les teintes traditionnelles locales.

4. Les clôtures :

Seront autorisées, à l'alignement et en limites séparatives, les clôtures composées d'un muret de soubassement maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale **de 1 m**. Il pourra être surélevé par une grille, grillage ou d'une palissade, doublée par une haie vive. Cependant, elle sera principalement composée de végétaux d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 1.50 mètres.

Le recul du portail à 5 mètres de l'alignement des voies est obligatoire.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

5. Eléments d'ornementations d'intérêt patrimonial

S'ils existent sur la zone, les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches moulurées, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouches surmontant une ouverture, murets traditionnels en galets, ferronneries de façade ou de clôtures, lucarnes-fenêtres, lucarnes portes ou lucarnes à capucines, piles de portails) doivent être conservés et remplacés à l'identique.

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation : deux places de stationnement aménagées par logement, dont une pourra avoir son propre dégagement.
- Pour les constructions collectives à usage d'habitation : une place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.

Il sera exigé un local pour les deux roues, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers dans les constructions d'habitation collective.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'**article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme**.

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

Il sera exigé au moins 40 % de la superficie de chaque lot en pleine terre.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Chapitre 3 : Règlement applicable aux zones UD

Ce secteur correspond au secteur du lotissement du hameau de l'ancienne école du Faget, le long de la RD 103. Secteur en assainissement non collectif, la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 12 du code de l'Urbanisme,

Sont interdits,

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- Les installations et les bâtiments liés à l'activité agricole,
- Les travaux, installations et aménagements dont les affouillements et les exhaussements du sol, sauf autorisation particulières,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à caractère provisoire,
- Les dépôts de matériaux et de déchets.
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- Les installations classées et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée s'il n'y a pas d'augmentation des dangers ou des inconvénients.
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 5 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.

ARTICLE UD 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit donnant directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 – Les caractéristiques des accès et de la voie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, collecte des ordures ménagères.

3 – Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et ces voies.

4 – les accès aux lots et aux constructions ne doivent pas se faire individuellement et directement sur la RD 103. Il est demandé d'aménager des sorties groupées ou des sorties sur le réseau communal si cela est possible pour les projections projetées.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie selon les cas d'un dispositif anti – retour d'eau.

2. Assainissement :

Eaux usées : Les constructions doivent disposer d'un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur, et après avis du gestionnaire du réseau ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui – ci aura été réalisé.

Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité.

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues.

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eau usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3. Réseaux divers

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE UD 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

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

Les constructions nouvelles ou installations seront implantées :

- soit à l'alignement
- soit à l'alignement projeté sur le document graphique (4 m sur la RD 103),
- soit à un minimum de **4 mètres** à l'alignement à la condition qu'une clôture conforme aux dispositions de l'article 11, soit réalisée concomitamment à la construction.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions sont implantées en limite ou à **2 m** au moins des limites séparatives.

En outre, tout point de construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 m, soit $H = L - 3$.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UD 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

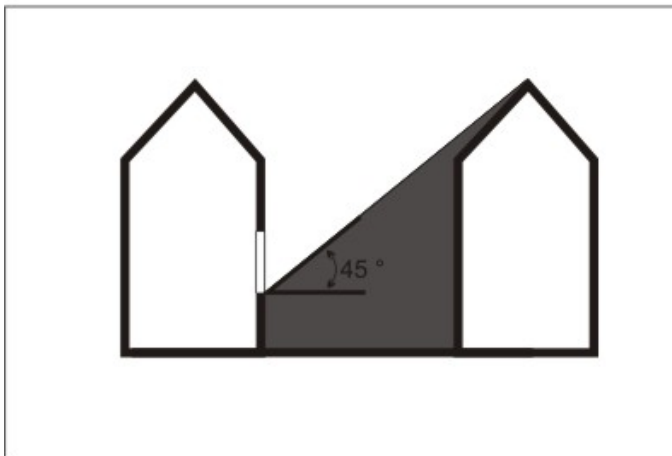
Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au – dessus du plan horizontal.

Une implantation différente est autorisée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,

- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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



ARTICLE UD 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 40 % du terrain.

ARTICLE UD 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur d'une construction, mesurée au faîtage, ne pourra être supérieure à 11 m par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.
2. Une hauteur maximale différente est autorisée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :
 - techniques,
 - de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
 - pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
 - ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

Les caves et sous sol enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- de 60 % pour les habitations,
- de 45 % pour les annexes.

Seuls seront autorisés les matériaux plats : ardoises naturelles ou assimilées, tuiles plates, de petits moules.

Les teintes des matériaux autorisés seront le noir et le brun foncé. L'uniformité des matériaux pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les panneaux solaires seront encastrés sur les toitures.

2. Façades :

Les murs des habitations principales seront traités dans les teintes traditionnelles locales.

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

3. Menuiseries : Les menuiseries seront peintes dans les teintes traditionnelles locales.

4. Les clôtures :

Seront autorisées, à l'alignement et en limites séparatives, les clôtures composées d'un muret de soubassement maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale **de 1 m**. Il pourra être surélevé par une grille, grillage ou d'une palissade doublée par une haie vive. Cependant, elle sera principalement composée de végétaux d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser **1.50 mètres**.

Le recul du portail à 5 mètres de l'alignement des voies est obligatoire.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

ARTICLE UD 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Deux places de stationnement seront aménagées par logement, dont une pourra avoir son propre dégagement.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme

ARTICLE UD 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

Il sera exigé au moins 50 % de la superficie de chaque lot en pleine terre.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 4 : Règlement applicable aux zones UE

Ce secteur est principalement destiné aux ouvrages ou installations d'intérêt général et leurs annexes, aux équipements publics. La capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 12 du code de l'Urbanisme,

Sont interdits.

- Les constructions à destination :
 - d'habitation sauf les logements de fonction et les logements liés à l'équipement,
 - l'hébergement hôtelier,
 - le commerce, sauf s'il est lié à l'équipement,
 - de l'industrie
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- Les installations et les bâtiments liés à l'activité agricole,
- Les bâtiments et installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les constructions à caractère provisoire.
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- Les installations classées et travaux divers s'ils sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage,
- L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée s'il n'y a pas d'augmentation des dangers ou des inconvénients.
- les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 5 m de large de part et d'autre, visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit donnant directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 – Les caractéristiques des accès et de la voie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, collecte des ordures ménagères.

3 – Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et ces voies.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie selon les cas d'un dispositif anti – retour d'eau.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eau usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé aucune règle pour cet article

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

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises (marge indiquée pour les RD 9 et 27 de 5 m).

Pour les autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de marge de reculement. Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions sont implantées en limite ou à 3 m au moins des limites séparatives.
En outre, tout point de construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 m, soit $H = L - 3$.

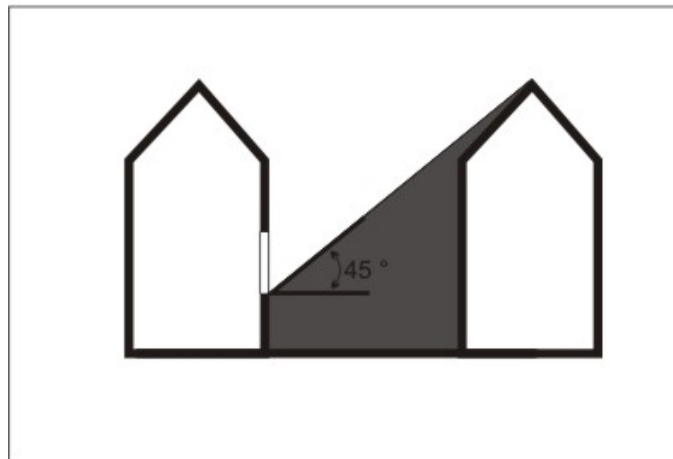
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

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



Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit $H < \text{ou} = D$.

2. Une hauteur maximale différente est autorisée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

3. Les caves et sous sol enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

1. Constructions :

L'aspect des constructions doit exprimer les fonctions qu'elles accueillent sous la forme d'une architecture contemporaine.

Pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes de toitures, pourront être identiques aux existants.

Les panneaux solaires seront encastrés sur les toitures.

Les ouvrages techniques apparents (coffrets, compteurs, appareils de climatisation, de ventilation, extracteurs d'air, pompes à chaleurs, paraboles...) sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

2. Clôtures :

Seront autorisées, à l'alignement et en limites séparatives, les clôtures composées d'un muret de soubassement maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale de 1 m. il pourra être surélevé par une grille, grillage ou d'une palissade, doublé d'une haie vive. Cependant, elle sera principalement composée de végétaux d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser **1.50 mètres**.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinées à être recouvertes doivent être enduites sur leurs deux faces.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la sécurité des lieux, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

3. Éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches moulurées, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouches surmontant une ouverture, murets traditionnels en galets, ferronneries de façade ou de clôtures, lucarnes-fenêtres, lucarnes portes ou lucarnes à capucines, piles de portails,) doivent être conservés et remplacés à l'identique.

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite. Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue. A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

2 – Les parcs de stationnement de surface d'une superficie supérieure à 1000 m² doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 6 véhicules.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone 1 AU

En application de l'article R. 123 – 6 du code de l'urbanisme, premier alinéa, peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont soit autorisées 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.

Un secteur 1 AUe est destiné aux constructions à usage d'habitation au quartier de l'ancienne école du Faget de Ledeux. Ce secteur est soumis aux dispositions de l'assainissement autonome.

Un secteur 1 AUd est destiné aux programmes des logements où sont définis des pourcentages affectés à des catégories de logements locatifs

Un secteur 1 AUp est destiné à la réalisation de constructions d'habitation situé dans le champ visuel du Château Verlée

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 12 du code de l'Urbanisme,

Sont interdits,

- Les installations, bâtiments ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou, dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les installations et les bâtiments à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de matériaux et de déchets,
- L'ouverture ou extension de carrières ou de mines,
- Les travaux, installations et aménagements dont les affouillements et exhaussements des sols, sauf autorisations particulières,
- Les constructions à caractère provisoire,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs.
- Les clôtures et constructions susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des cours d'eau.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- Les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone,
- Les constructions et les clôtures ne seront admises en bordure des cours d'eau à condition de laisser une bande de 5 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres d'engins d'entretien des cours d'eau,
- Les constructions sous réserve qu'elles rentrent dans le cadre d'une opération d'aménagement globale qui portera sur l'ensemble de l'un des secteurs 1 AU et qui présentera une densité minimale de 15 logements par hectare, hors voirie et espaces publics, et sous réserve que cette opération soit compatible avec les orientations d'aménagement ou au prorata pour les opérations portant sur des entités foncières de plus d'1 hectare au jour de l'approbation du PLU. Des densités inférieures pourraient être admises si des contraintes

techniques liées à la pente du sol naturelle et à des exigences techniques issues de la loi sur l'Eau ou dans le cas de la création d'espaces boisés ou paysages destinés à assurer une meilleure insertion urbaine par des coupures visuelles correspondant à des espaces collectifs.

Dans le sous secteur 1 AUd :

-Les nouvelles constructions destinées à l'habitat (de service et de personnes âgées non médicalisées) :

Par tranche de 10 logements ou de 900 m² de SHON : 3 PLS et 1 PLUS (ou produit équivalent au moment de l'opération) ; la notion de tranche de logements étant appréciée à partir de l'unité foncière existante, au jour d'approbation du PLU.

ARTICLE 1 AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dans l'ensemble de la zone :

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit donnant directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 – Les caractéristiques des accès et de la voie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, collecte des ordures ménagères.

3 - Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et voies.

Pour le secteur 1 AU, y compris 1 AU d :

Les accès aux lots et aux constructions ne doivent pas se faire individuellement et directement sur les RD 27 et 9. Il est demandé d'aménager des sorties groupées ou des sorties sur le réseau communal si cela est possible.

Pour le secteur 1 AUe :

Les accès aux lots et aux constructions ne doivent pas se faire individuellement et directement sur la RD 103. Il est demandé d'aménager des sorties groupées ou des sorties sur le réseau communal si cela est possible.

Pour le secteur 1 AUp :

Les accès aux lots doivent se faire conformément aux documents d'orientations d'aménagement.

ARTICLE 1 AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti – retour d'eau.

2 – Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur 1 AUe, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur, et après avis du gestionnaire du réseau ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui – ci aura été réalisé.

Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues.

Eaux pluviales :

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eau usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3 – Autres réseaux

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE 1 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur 1 AUe

Pour être constructible, un terrain doit disposer de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Dans le reste de la zone :

Pour les secteurs en assainissement collectif, aucune règle n'est fixée.

ARTICLE 1 AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

En l'absence d'indication reportée sur le document graphique, aucune marge de reculement n'est fixée.

ARTICLE 1 AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions sont implantées en limite ou à 2 m au moins des limites séparatives.
En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée **de 3 mètres (L=H-3)**.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

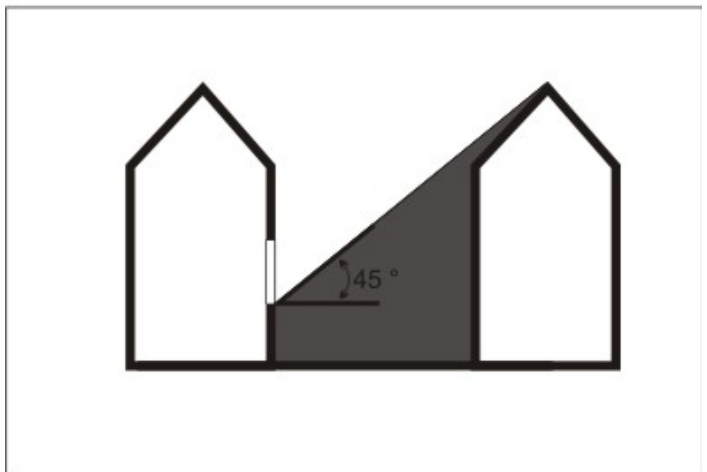
Dans l'ensemble de la zone :

Les baies des principales pièces et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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



ARTICLE 1 AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En 1 AU, y compris 1 AU d:

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 40 %**.

Dans les secteurs 1 AUe et 1 AU p :

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 30 %**.

ARTICLE 1 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. *dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AU p,*

La hauteur d'une construction, mesurée au faîtage, ne pourra être supérieure à 11 m par rapport au niveau le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Dans le secteur 1 AU p,

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à l'alignement des voies ne devra excéder 3.50 m à l'égout et 6.50 m au faîtage.

2. Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

Les caves et sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AU p

1– Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- 60 % pour les habitations,
- 45 % pour les annexes.

Seuls seront autorisés les matériaux plats : ardoises naturelles ou assimilées, tuiles plates, de petits moules. Les teintes de matériaux autorisées seront les couleurs noires ou de teintes brun foncé. L'uniformité des matériaux pour les couvertures principales et celles des annexes sera demandée.

Dans le secteur 1 AU p :

Les matériaux autorisés seront l'ardoise, les tuiles plates de petits moules, le zinc. La teinte autorisée est le noir. L'uniformité des matériaux pour les couvertures principales et celles des annexes sera demandée.

Dans l'ensemble de la zone,

Les panneaux solaires seront encastrés sur les toitures.

2 – Façades

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AU p

Les murs des constructions seront traités dans les teintes traditionnelles locales.

Dans le secteur 1 AU p

Les murs des constructions seront revêtus d'un parement (enduits de chaux et sables, enduits de substitution d'aspect équivalent, revêtement bois). Ils seront peints dans les couleurs traditionnelles locales.

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

3 – Menuiseries :

Les menuiseries seront peintes et ce dans les teintes traditionnelles locales.

4 – Les clôtures :

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AU p :

Seront autorisées, à l'alignement et en limites séparatives, les clôtures composées d'un muret de soubassement maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale de 1 m. il pourra être surélevé par une grille, grillage ou d'une palissade, doublé d'une haie vive. Cependant, elle sera principalement composée de végétaux d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1.50 mètres.

Le recul du portail à 5 m de l'alignement des voies est obligatoire.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinées à être recouvertes doivent être enduites sur leurs deux faces.

Dans le secteur 1 AU p :

- A l'alignement : Les clôtures composées d'un muret de soubassement maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale de 1 m. il pourra être surélevé par une grille, grillage ou d'une palissade, doublé d'une haie vive. Cependant, elle sera principalement composée de végétaux d'essences locales.
- en limites séparatives : La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.25 m, et seront uniquement composées d'un grillage. Elles pourront être doublées par tout élément végétal dont la hauteur respectera les règles en vigueur et notamment le Code Civil. Les arbres ou arbustes constituant les haies seront choisis parmi les essences locales.

ARTICLE 1 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique :

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : deux places de stationnement aménagées par logement dont une pourra avoir son propre dégagement.

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement. Il peut être dérogé à la règle ci – dessus dans les cas suivants :

- Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la SHON existant avant le commencement des travaux.

Il sera exigé un local pour les deux roues, les voitures d'enfants et les conteneurs à destination de la collecte des déchets ménagers dans les constructions collectives à usage d'habitation.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'**article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme**.

ARTICLE 1 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Dans l'ensemble de la zone :

Les espaces libres serontensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, dans la mesure du possible sinon elles seront remplacées par des arbustes et arbres d'essences locales.

Dans le secteur 1 AUe, il sera exigé au moins 50 % de la superficie de chaque lot en pleine terre. Un arbre de haute tige d'essence locale devra être planté (chêne, hêtre, tilleul, frêne ou bouleau).

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone 2 AU

En application de l'article **R. 123 – 6 du code de l'urbanisme**, dans la zone 2 AU, lorsque la desserte en équipements publics n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Lors de la modification ou de la révision du PLU, il sera défini des règles spécifiques aux secteurs concernés.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- Toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2 AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit donnant directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 – Les caractéristiques des accès et de la voie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, collecte des ordures ménagères.

3 - Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et voies. Dans la mesure du possible, les accès aux lots et aux constructions se feront de manière groupée ou sur la voirie communale.

ARTICLE 2 AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti – retour d'eau.

2 – Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut, dans ce secteur, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur, et après avis du gestionnaire du réseau ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui – ci aura été réalisé.

Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues.

Eaux pluviales :

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eau usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3 – Autres réseaux

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE 2 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2 AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune marge de reculement n'est fixée pour les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sont implantées à l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,

- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 2 AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Sans objet

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle équipée ou non, protégée en raison de la qualité du site, des paysages ou de l'existence de risques ou de nuisances.
Elle n'est pas constructible à l'exception des restaurations, des extensions mesurées des bâtiments existants et des changements de destination.

*Il est distingué un secteur **Nh** où les constructions et les extensions à usage d'habitation ou d'artisanats peuvent être autorisées sous conditions.*

*Il est distingué un secteur **Ne** qui correspond aux secteurs déjà bâtis en zone naturelle ou agricole, dans lesquels l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée, ainsi que la création d'annexes.*

*Il est distingué un secteur **Ny** où les carrières et mines, et installations liées à ces activités sont autorisées.*

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 12 du code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 27 du Code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ny

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ;
- Les défrichements, coupes et abattages d'arbres, dans les espaces boisés classés sauf autorisation particulière ;
- Les lotissements ;
- Les installations classées ;
- Les dépôts de matériaux ou de déchets,
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les constructions à caractères provisoires,
- Les installations et constructions liées à l'activité agricoles,
- Les installations et travaux divers dont exhaussement et affouillements des sols.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci - après et si le niveau d'équipement le permet :

- L'agrandissement, l'extension, la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée,
- Les constructions techniques d'intérêt général (poste de transformation, station d'épuration, réservoir,...) et les équipements publics d'infrastructures liés à une activité de sport (chemin de randonnées, sports...) à condition de ne pas porter atteinte au site.
- Les constructions nécessaires aux exploitations forestières, aux carrières et mines dans la limite de 250 m² de SHON par unité foncière.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 5 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

Dans le secteur Ne, les occupations et utilisations à condition qu'elles respectent le caractère de la zone :

- L'agrandissement, l'extension, la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et à condition qu'elle soit mesurée,
- La création d'annexes aux constructions existantes.

Dans le seul secteur Ny, les occupations et utilisations à condition qu'elles respectent le caractère de la zone :

- les carrières, qu'elles soient soumises ou non au régime des installations classées seront autorisées

Dans la zone Nh, les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles respectent le caractère de la zone :

- les constructions à conditions que celles –ci n'altèrent pas le caractère naturel général de la zone de par leur implantation et leur architecture,
- L'agrandissement, l'extension, la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes à condition qu'elle soit mesurée,

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit donnant directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 – Les caractéristiques des accès et de la voie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, collecte des ordures ménagères.

2 – Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et voies.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante et être munie selon les cas d'un dispositif anti retour d'eau.

2 – Assainissement

Eaux usées : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut, dans ce secteur, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur, et après avis du gestionnaire du réseau ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui – ci aura été réalisé.

Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues.

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eau usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3 – Réseaux divers

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain de la voie.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,

- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions seront implantées en limite ou à 3 mètres au moins des limites. En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 2 mètres, soit $L = H - 2$.

Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m de la berge.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

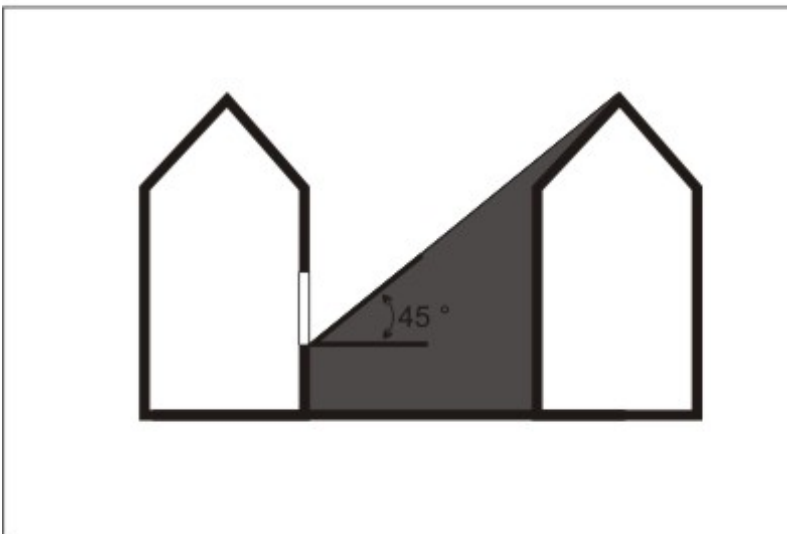
- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone :

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

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



ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Ne et Nh :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

Dans les secteurs Ne et Nh :

L'emprise au sol est limitée à 20 %.

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur d'une construction, mesurée au faîtage, ne peut excéder **11 m** par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exécutaires suffisants.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Dans l'ensemble de la zone,

1 – Les toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 60 %** pour les constructions principales,
- **de 45 %** pour les annexes.
- **de 35 %** pour les constructions liées aux activités forestières et à l'exploitation des sols.

Les matériaux de couverture autorisés seront l'ardoise naturelle ou matériaux assimilés qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité, ainsi que la tuile de petits moules.

Les teintes des matériaux autorisés seront les couleurs noires ou de teinte brun foncé. L'uniformité des matériaux pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires seront encastrés sur les toitures.

A l'exception de la zone Nh :

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, d'autres dispositions seront admises : les matériaux tels que le bac acier non ondulé de couleur gris graphite, les bardeaux bois ou tous autres matériaux dans teintes traditionnelles locales.

2 – Les façades

Les murs des constructions seront revêtus d'un parement (enduits de chaux et sables ou enduits de substitution d'aspect équivalent, revêtement de bois...). Les enduits réalisés à l'aide d'une « tyrolienne » seront interdits.

Elles seront peintes dans les teintes traditionnelles locales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

A l'exception du secteur Nh :

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, les murs pourront être enduits et leur coloration sera dans les teintes traditionnelles locales. Les bardages de couleur sombre et mate sont autorisés.

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

3 – Les menuiseries

Elles seront peintes dans les teintes traditionnelles locales.

4 – Les clôtures

Seront autorisées à l'alignement, et en limites séparatives, les clôtures composées d'un muret de soubassement, maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale de 1 m. il pourra être surélevé par une grille, un grillage ou une palissade doublé par une haie vive. Cependant, elle sera principalement composée de végétaux d'essences locales.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser **1.50 m**.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinées à être recouvertes doivent être enduits sur leurs deux faces, dans les teintes traditionnelles locales.

Le recul du portail à **5 m** de l'alignement des voies est obligatoire.

5 – Eléments d'ornementations d'intérêt patrimonial

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches moulurées, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouches surmontant une ouverture, murets traditionnels en galets, ferronneries de façade ou de clôtures, lucarnes-fenêtres, lucarnes portes ou lucarnes à capucines, piles de portails) doivent être conservés et remplacés à l'identique.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone :

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Dans l'ensemble de la zone,

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone,

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES AGRICOLES**

Chapitre 8: dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à vocation agricole, protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou de la valeur économique des terres. Elle comporte des bâtiments agricoles, repérés au plan par une étoile, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination (article 15 de la loi du 2 juillet 2003).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel :

- les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 12 du code de l'Urbanisme,
- les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 27 du Code de l'urbanisme.

Sont interdits:

- Toutes constructions d'autres natures que celles en lien avec l'activité agricole ou l'habitation des exploitants agricoles.
- Les changements de destination autres que pour l'exploitation, l'habitation des exploitants agricoles, ou les gîtes ruraux, sauf pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet de 2003 (**article L. 123 – 3 -1 du Code de l'Urbanisme**), dans le volume existant,
 - Les carrières et mines, et installations, constructions liées à ces activités,
 - L'ouverture de terrains de camping, pour le stationnement des caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - Les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme, dont les affouillements et exhaussements du sol, autres que pour les activités agricoles ou la sécurité publique,
 - Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :

- Les installations et constructions nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les habitations des personnes qui exercent une activité directe ou effective de production agricole quelque soit leur statut et qui disposent de terres, bâtiments, cheptels, et matériels, à condition qu'elles soient implantées à moins de **50 mètres** de l'un des bâtiments du corps de ferme. Cette distance peut être supérieure pour des raisons topographiques démontrées.
- Les locaux destinés aux activités ayant pour support une production agricole peuvent être autorisés, notamment les hébergements à la ferme (gîtes, meublés, chambres

d'hôte) et de vente de produits à la ferme, sous condition de s'inscrire à moins de **50 mètres** des bâtiments d'exploitations.

- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de **5 mètres** de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau ; cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages nécessaires aux infrastructures hydrauliques et routières.

- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessités par l'aménagement de la déviation de Cardesse (RD 9), ainsi que les mesures concernant l'environnement et la mise en dépôt temporaire de matériaux excédentaires provenant de cet aménagement.

ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit donnant directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

2 – Les caractéristiques des accès et de la voie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre les incendies, protection civile, collecte des ordures ménagères.

3 - .Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces voies.

4 - L'accès direct à la déviation de Cardesse (RD9), depuis les propriétés riveraines sera interdit.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti – retour d'eau.

2 – Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut, dans ce secteur, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur, et après avis du gestionnaire du réseau ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui – ci aura été réalisé.

Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe

suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues.

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3 – Autres réseaux :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

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

1- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement.

2 - Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 100 m de part et d'autre de l'axe de la déviation de Cardesse (RD9) sauf exceptions prévues à l'article L. 111 – 1 – 4 du Code de l'Urbanisme.

3 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

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

Les constructions seront implantées en limite ou à 3 mètres des limites séparatives.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 m, soit $L = H - 3$.

Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de la berge.

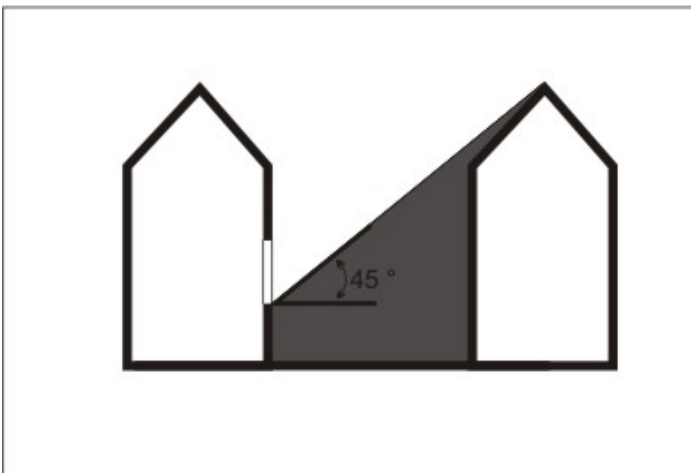
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

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



ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction, mesurée au faîtage, ne pourra être supérieure à 11 m par rapport au niveau le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

Cependant, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

1 – Les toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 60 %** pour les constructions principales,
- **de 45 %** pour les annexes,
- **de 35 %** pour les bâtiments et les installations liés à l'activité agricole.

Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile de petits moules ou tout autre matériau assimilé qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité.

Les teintes autorisées seront les couleurs noires ou brun foncé.

L'uniformité des matériaux pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Pour les constructions liées à l'exploitation et l'activité agricole, d'autres dispositions seront admises : les matériaux tels que le bac acier non ondulé dans les tons gris graphite, les bardeaux bois ou tous autres matériaux peints dans les teintes traditionnelles locales.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires seront encastrés sur les toitures.

2 – Les façades

Les murs des constructions seront revêtus d'un parement (enduits de chaux et sables ou enduits de substitution d'aspect équivalent, revêtement bois...). Les enduits réalisés à l'aide d'une « tyrolienne » seront interdits.

Elles seront peintes dans les teintes traditionnelles locales.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les ouvrages techniques apparents sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment.

Pour les bâtiments agricoles, les murs pourront être enduits et leur coloration sera dans les teintes traditionnelles locales. Les bardages de couleur sombre et mate sont autorisés.

3 – Les menuiseries

Elles seront peintes dans les teintes traditionnelles locales.

4 – Les clôtures

Seront autorisées, à l'alignement et en limites séparatives, les clôtures composées d'un muret de soubassement, maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale de 1 m. Il pourra être surélevé d'une grille, d'une palissade ou d'un grillage doublé par une haie vive.

Cependant, elle sera principalement composée de végétaux d'essences locales.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

5 – Eléments d'ornementations d'intérêt patrimonial

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches moulurées, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouches surmontant une ouverture, murets traditionnels en galets, ferronneries de façade ou de clôtures, lucarnes-fenêtres, lucarnes portes ou lucarnes à capucines, piles de portails) doivent être conservés et remplacés à l'identique.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Une aire de stationnement pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motocyclettes sera prévue.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols