

COMMUNE DE LURCY

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Approbation

S O M M A I R E

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en six titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 - Champ d'application territoriale
- Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Autres éléments du plan
- Article 5 - Adaptations mineures
- Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol
- Article 7- règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels
- Article 8 droit de préemption urbain
- Article 9 Antennes

DEFINITIONS DE BASE

Acrotère
Affouillement – Exhaussement des sols
Aires de jeux et de sports
Aires de stationnement
Alignement
Aménagement d'une construction
Annexe
Association Foncière urbaine AFU
Bâti existant
Caravane
Changement de destination
Clôture
Clôture à claire voie
Coupe et abattage d'arbres
Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S)
Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S)
Constructions bioclimatiques
Constructions à usage d'activité économique
Constructions à usage d'équipement collectif
Constructions à usage d'entrepôt commercial
Constructions à usage de stationnement
Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
Coupe et abattage d'arbres
Défrichement
Dépôt de véhicules
Emplacement réservé
Emprise au sol
Espaces boisés classés
Exploitation agricole
Extension
Habitation de type collectif
Habitation de type individuel
Habitation légère de loisirs
Hauteur
Impasse
Installations classées
Lotissement
Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Piscine
Reconstruction à l'identique
Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Servitude au titre de l'article L123.2
Stationnement de caravanes
Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)
Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)
Stationnement de caravanes
Surface minimum d'installation
Tènement
Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes
Voirie
ZAC

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone U et son sous-secteur Ua
- Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UL

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone AUa

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)

TITRE I –DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-1, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LURCY.

Il s'applique également aux cours d'eaux domaniaux ou non.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des Sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1- L'article L111-3 du code rural (règle de réciprocité) qui stipule :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »

2 - A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et du paysage, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-1-1 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.

3 – décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le conservateur régional de l'archéologie.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et éventuellement à l'intérieur de ces zones, la localisation des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L123.1 (9.) du Code de l'urbanisme.

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. Elles correspondent aux zones à urbaniser pouvant présenter un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme

Elles comportent les secteurs AU indicés urbanisables à court terme lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, pour lesquelles les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions de leur aménagement.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, équipées 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 – Autres éléments du plan

Le plan comporte aussi :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et 130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Des alignements d'arbres et de haies soumis et des éléments du patrimoine bâti aux articles L123-1 (7) et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123.1 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- 1) Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que l'édification de clôtures sont soumis à déclaration préalable.
- 2) Les installations et aménagements sont soumis au permis d'aménager pour ceux mentionnés aux articles R421-19 à R421-22 et suivants du Code de l'Urbanisme ou à déclaration préalable pour ceux mentionnés aux articles R421.23 à R421.25 du code de l'urbanisme.
- 3) Dans les espaces boisés classés :
 - les demandes de défrichement sont irrecevables,
 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- 4) Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

5) Éléments du paysage à protéger :

En référence à l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut "identifier et localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique, ou écologiques à définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17 et R421.23 du Code de l'urbanisme qui impose une déclaration préalable pour tous les travaux intervenants sur un élément du paysage identifié.

Sur la commune de LURCY, « des éléments du paysage à protéger » sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants ainsi que des croix et abreuvoirs et anciennes fermes d'intérêt patrimonial.

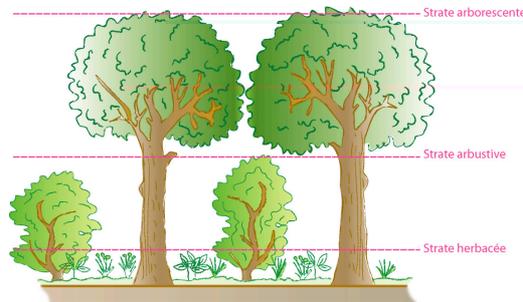
Concernant les haies protégées à ce titre :

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.7, les continuités des haies devront être reconstituées par une replantation. Elles ne devront pas être totalement détruites sauf de façon dérogatoire en cas de travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. En cas de destruction, elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes :

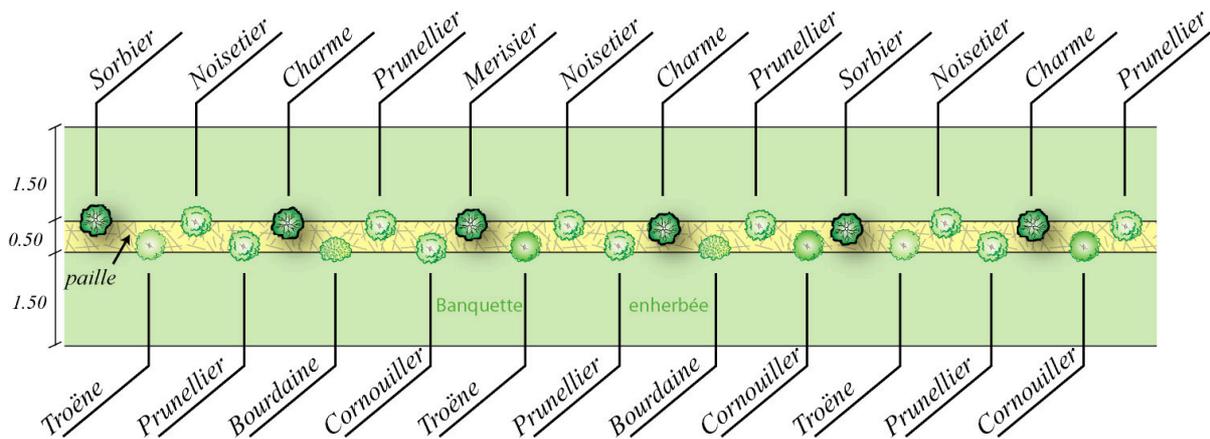
Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les lauriers cerise, et les conifères et plus particulièrement les thuyas et cyprès strictement proscrits) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences, figurant ci-après.
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant ci-après.

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx - aubépine 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)



Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Concernant les éléments bâtis soumis à l'article L123.1.7 :

Les interventions devront respecter le caractère traditionnel du bâti. Notamment les changements de destinations dans les anciens corps de fermes devront rester dans le volume bâti existant sans surélévation, ni abaissement des volumes ni extension de SHOB et de SHON hors du volume bâti. Les nouvelles ouvertures devront respecter le rythme et les dimensions des ouvertures existantes.

Article 7– Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels :

La commune est concernée par des risques d'inondation :

- de l'Apppeum
- de la Saône

La commune de Lurcy est concernée par le PPRI de la plaine de la Saône (approuvé le 17 décembre 1993), Un nouveau PPR a été mis en place et est applicable (non encore approuvé au moment de la rédaction de ce règlement).

Article 8 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur la commune de Lurcy sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

Article 9 – Antennes :

L'installation d'une antenne parabolique au-delà d'un mètre de diamètre est soumise à déclaration préalable.

DEFINITIONS DE BASE

Acrotère : prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

Affouillement – exhaussement des sols :

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Alignement :

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

Aménagement d'une construction :

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

Annexe :

Les annexes sont des constructions non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages etc

Association foncière urbaine (A.F.U.) :

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

Bâti existant :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane :

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination :

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture :

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Clôture à claire voie :

Un système à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage..). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

Coupe et abattage d'arbres :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) :

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport entre le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions bioclimatiques :

Ce sont des constructions dont la conception architecturale est conçue avec le climat pour réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Ces constructions utilisent dans une conception globale l'ensemble des critères suivants :

- des ressources énergétiques renouvelables : énergie solaire active, géothermie, biomasse, etc.
- l'implantation des constructions par rapport aux éléments naturels (soleil, air, eau), à l'exposition et à la topographie pour réduire les consommations énergétiques : comme par exemple énergie solaire passive, captage de la chaleur et de la lumière par les ouvertures, ou les serres, capteurs à air, thermocirculation de l'air, utilisation de l'inertie du sol, ventilation naturelle,
- la réduction des déperditions par des protections solaires, isolation, stockage thermique etc.

C'est la conception dont le fondement est basé sur ces principes qui donne à ces constructions un caractère bioclimatique.

Le simple fait d'apposer des panneaux solaires, ou d'utiliser une énergie renouvelable sans l'inscrire dans une conception climatique globale de la construction, ne rentre pas dans la définition d'une construction bioclimatique.

Constructions à usage d'activité économique :

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux ou de services
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, agricole ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

Constructions à usage d'équipement collectif :

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

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réserve :

- Article L 123.2 .c du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

- Article L123.17 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants.

Emprise au sol

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol de toute la surface construite du bâtiment.

Espaces boisés classés

Les PLU. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Extension

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

Exploitation agricole

Unité économique mettant en valeur conformément à l'article L 311-1 du code rural, une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant. Dans le cas d'associés, la surface minimale d'installation (SMI) est multipliée par le nombre d'associés.

Habitations légères de loisirs :

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111.31 du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement à l'égout de toiture.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Impasse

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

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Lotissement art. L442.1 du Code de l'urbanisme :

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

Piscine :

Une piscine est une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières.

Reconstruction à l'identique (article L111.3 du code de l'urbanisme) :

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors que ce bâtiment a été régulièrement édifié.

Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Servitude au titre de l'article L123.2 du code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;
- d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale,

Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.)

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

Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.)

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

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

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers 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.

Stationnement de caravanes :

R 421.19 c du code de l'urbanisme : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R 421.23 d du code de l'urbanisme : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non;

Surface minimum d'installation

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Voirie

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que les surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

ZAC

Ces zones d'aménagement concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U est une zone urbaine. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Plusieurs zones U sont mises en place :

- **la zone U multifonctionnelle à dominante d'habitat avec un sous-secteur central plus dense (Ua),**
- **la zone UL: réservée aux équipements et services d'intérêt collectif, aux aménagements et équipements de loisir et aux commerces.**

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U et AU SOUS SECTEUR Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant au bourg de Lurcy. Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales. L'implantation du bâti doit respecter l'ordonnancement traditionnel.

Elle comprend un sous-secteur Ua correspondant aux espaces centraux du bourg et admettant des densités plus importantes.

La zone U est soumise en partie à l'article L123.2d du code de l'urbanisme. Dans le secteur concerné, il est exigé 20% de logements locatifs aidés.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article U 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole sauf celles autorisées à l'article 2,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hors agricoles soumises à déclaration.
- L'extension limitée et les aménagements permettant d'améliorer la situation des exploitations en place.
- des bâtiments agricoles existants, sous réserve du respect des règles de distance qui concernent notamment les bâtiments d'élevage.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et dans la limite de 30m² de SHOB (cette limite de surface ne s'applique pas aux piscines) ;
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve que leur SHON n'excède pas 150 m².
- Les constructions à usage d'activités de commerce, les entrepôts, les installations et travaux divers ne sont admises que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage de stationnement s'ils sont d'intérêt public.
- De plus pour les constructions identifiées au plan comme éléments remarquables au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme les changements de destination dans le volume existant pour de l'habitation sont limités à 150 m² de SHON.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article U 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 4) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, Un polygone permettant le stationnement devant l'accès sera aménagé hors du domaine public.
- 5) Le long des voiries départementales et communales l'accès devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La chaussée aura une largeur minimale de 4.50 m et d'un trottoir d'une largeur minimale de 1.50m sur au moins un côté de la chaussée.

Article U 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries.

Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur le domaine public (chaussée, caniveaux, fossés, et sur l'ensemble des voies et chemins...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les loquettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les loquettes seront disposées en limite de propriété et intégrées aux clôtures et aux haies.

5.- Eclairage :

Il devra être conforme à la norme retenue par la commune.

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente avec les constructions existantes avoisinantes, notamment en façade du domaine public, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 5 m pour réaliser une continuité d'implantation entre la construction projetée et les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Les annexes à l'habitation pourront avoir une autre implantation et un autre retrait.

Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur de la construction mesurée sur la limite, n'excède pas 4m.

2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si : deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë,

Implantation en retrait :

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.

Implantation des piscines :

L'implantation des piscines peut être soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 4 m.

Les annexes à l'habitation pourront avoir une autre implantation et un autre retrait.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

Article U 9 - Emprise au sol

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

Article U 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 6 m ou R+1.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m. La partie maçonnée n'excèdera pas 0.60m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article U 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article U 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article U 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10% de la totalité de la surface d'opération.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte et les stationnements (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article U 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est limité à 0.4 en zone U,

Aucun COS n'est fixé dans le sous-secteur Ua

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux équipements d'intérêt collectif, aux aménagements et équipements de loisir, locaux techniques, services et commerces.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL -1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations du sol qui ne sont pas liées à un projet d'équipement ou d'aménagement d'intérêt collectif, aux aménagements et équipements de loisir, service ou de commerce, notamment :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UL 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - d'habitation,
 - d'annexes à l'habitation,
 - d'activité artisanale,
 - d'entrepôt,
 - d'hôtel,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UL 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires aux occupations autorisées dans la zone,
- Les constructions à usage de commerces, services, bureaux, sous réserve que leur SHON n'exécède pas 200 m².
- Les constructions à usage de stationnement s'ils sont d'intérêt public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article UL 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
- 6) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, Un polygone permettant le stationnement devant l'accès sera aménagé hors du domaine public.
- 7) Le long des voiries départementales et communales, l'accès devra faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UL 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries.

Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur le domaine public (chaussée, caniveaux, fossés, et sur l'ensemble des voies et chemins...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété et intégrées aux clôtures et aux haies.

5.- Eclairage :

Il devra être conforme à la norme retenue par la commune.

Article UL 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente avec les constructions existantes avoisinantes, notamment en façade du domaine public, doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer,
- soit avec un retrait minimal de 5 m pour réaliser une continuité d'implantation entre la construction projetée et les immeubles voisins et conforter ainsi l'ordonnancement existant du bâti.

Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.

Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

- 1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur sur limite, n'excède pas 4m.
- 2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si : deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë,

Implantation en retrait :

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.

Implantation des piscines :

L'implantation des piscines peut être soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 4 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

Article UL 9 - Emprise au sol

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

Article UL 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 6 m ou R+1.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m. La partie maçonnée n'excèdera pas 0.60m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article UL 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article UL 12 - Stationnement

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

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

Article UL 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10% de la totalité de la surface d'opération.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Dans les ensembles d'habitations, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.
- 5) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 6) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article UL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

TITRE III –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser. Sont classés ainsi les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une zone AUa ouverte à l'urbanisation est mise en place

Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement faisant l'objet d'une organisation d'ensemble et respectant les orientations d'aménagement.

Sa vocation principale est l'habitation, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales compatibles avec l'habitat.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article AUa 2,
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sauf celles autorisées à l'article 2.
 - d'activité industrielle
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6- L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article AUa 1, si elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement ou de constructions en une ou plusieurs tranches.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement hors agricoles soumises à déclaration.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et dans la limite de 30m² de SHOB (cette limite de surface ne s'applique pas aux piscines)
- Les bâtiments à usage d'activités économiques (commerces, services, bureaux, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et que leur SHON n'excède pas 150 m².
- Les constructions à usage d'activités de commerce, les entrepôts, les installations et travaux divers ne sont admises que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage de stationnement public.

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public, ou avec un retrait de 5 m par rapport à l'alignement.
- 4) Aucun accès direct non sécurisé des parcelles sur la Route départementale et sur le chemin des Greugnons n'est autorisé.

VOIRIE :

- 1) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- 2) Les voies en impasse sont limitées à un linéaire inférieur à 50m. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3) Les voies internes auront les caractéristiques suivantes :
 - une chaussée d'une largeur minimale de 4.50 m
 - d'un côté de la chaussée, une circulation réservée aux piétons d'une largeur minimale de 2 m
 - sur l'autre côté de la chaussée, une bande verte plantée, d'une largeur minimale de 1.50 m,

CHEMINEMENTS PIETONS:

Les cheminements piétons lorsqu'ils ne sont pas intégrés à une plateforme de voirie, auront une largeur de 3 m permettant la circulation piétonne et des cycles, ils seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 5 m.

Article AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés et les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées ou stockées sur la parcelle après traitement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur le domaine public (chaussée, caniveaux, fossés, et sur l'ensemble des voies et chemins...)

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

L'ensemble des réseaux doit être enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente avec les constructions existantes avoisinantes, notamment en façade du domaine public, doivent s'implanter

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures
- soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures

Les implantations des constructions respecteront une orientation générale avec le sens du faitage (ou la plus grande longueur) perpendiculaire ou parallèle aux voies.

Les annexes à l'habitation pourront avoir une autre implantation et un autre retrait.

Article AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Implantation sur limite :

1) Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur de la construction mesurée sur la limite, n'excède pas 4m.

2) La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si : deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë,

Implantation en retrait :

Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : le retrait est au minimum de 4 m.

Implantation des piscines :

L'implantation des piscines peut être soit sur limite, soit avec un retrait minimum de 4 m.

Les annexes à l'habitation pourront avoir une autre implantation et un autre retrait.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

Article AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 6 m ou R+1.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 4 m
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m. La partie maçonnée n'excèdera pas 0.60m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Article AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article AUa 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement. Concernant les logements sociaux il est exigé une place de stationnement par logement.

Concernant les activités économiques et les équipements d'intérêt collectif : aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

Article AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20% de la totalité de la surface d'opération.
- 3) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 4) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 5) les bandes plantées le long de la voirie principale seront engazonnées ou plantées de couvre sols et plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes en séquences alternées.
- 6) les bandes plantées le long des voiries secondaires seront engazonnées ou plantées de couvre sols et plantées d'arbustes en bosquet.
- 7) Concernant les espaces extérieurs des parcelles occupées par des bâtiments d'activités : ils devront être plantés à hauteur de 20 % de la surface totale de l'opération. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés de couvre sols.
- 8) Les haies seront constituées d'espèces variées avec au minimum deux tiers d'espèces caduques. Les essences excluront les thuyas, cupressocyparis, chamaecyparis et les lauriers palmes et seront choisies selon les prescriptions mises en place dans les orientations d'aménagement.
- 9) Les clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

Article AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le COS est fixé à 0.5

TITRE IV –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, les occupations du sol et les aménagements et extensions de constructions existantes directement nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies dans les dispositions générales.
- Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement ; à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 m de la limite des zones dont l'affectation est l'habitat.
- Les annexes à l'habitation du siège d'exploitation dans la limite de 4m de hauteur.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement strictement agricoles soumises à déclaration,
- Les affouillements et exhaussement de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les démolitions
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés avant le sinistre et que l'emprise au sol soit au moins égales à 50 m²

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

- 1) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- 2) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Le long des voies départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Lorsque le terrain est desservi par une autre voie, l'accès sera autorisé sur la voie où le risque est le moindre. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

VOIRIE :

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Seuls les bâtiments d'exploitation pourront utiliser une ressource en eau autre que celle du réseau public.

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain et respecter la réglementation en vigueur

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur le domaine public (chaussée, caniveaux, fossés, et sur l'ensemble des voies et chemins...)

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Seules les constructions à usage d'activités agricoles admises dans la zone pourront ne pas être raccordées au réseau électrique si elles assurent leur propre production d'énergie (énergie renouvelable),

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

La surface doit être adaptée à la forme de la parcelle, à la topographie et à la nature du sol, pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Le long de la RD 88 un recul minimum de 8m est exigé par rapport à l'alignement de la voie.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Le retrait minimal est de 4 m y compris pour les piscines.
- Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

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

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale mesurée à partir du sol naturel avant construction à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 9 m pour les constructions à usage agricole
- 4 m pour les constructions à usage d'annexe.
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation et les autres constructions
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m. la partie. La partie maçonnée n'excèdera pas 0.60m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

1) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale, excluant les conifères. Des rideaux de végétation peuvent être imposés pour les autres bâtiments à usage agricole.

2) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère inscrite dans les orientations d'aménagement.

3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE V –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre I- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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

La zone se subdivise en plusieurs secteurs :

- le secteur N, où la protection est maximum
- le secteur Ne, autorisant sous conditions l'aménagement et l'extension des constructions existantes
- le secteur Np correspondant à un secteur de protection du patrimoine (parcs, maisons remarquables)
- le secteur Ni correspond à l'emplacement de la station d'épuration
- le secteur Nt à vocation d'espace de loisir récréatif,

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1 Dans tous les secteurs

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers), et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements légers liés à la valorisation du site, notamment les cheminements piétons
- La reconstruction des bâtiments existants dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.

2 De plus dans le secteur Np

- Le changement de destination dans le volume bâti existant, dans la limite de 150 m² SHON, pour l'ensemble du tènement, pour un usage d'habitation.
- Le changement de destination dans le volume bâti existant et sans limitation de SHON pour un usage d'équipements, d'activités commerciales, hôtels ou de services.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et dans la limite de 30m² de SHOB (cette limite de surface ne s'applique pas aux piscines) ;

3 De plus dans les secteurs N, Ne,

- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et de 30 m² de SHOB (cette limite de surface ne s'applique pas aux piscines) et à la condition d'être localisées à une distance de moins de 20 m de la construction principale.
- Les aménagements sans extension permettant d'améliorer la situation des exploitations en place.
- Les installations et ouvrages nécessaires au réseau d'irrigation.

4 De plus dans le secteur Ne sont autorisés

- Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - leur aménagement dans le volume bâti existant dans la limite de 150 m² de SHON.
 - l'extension des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 150 m² de SHON après travaux (existant + extension).
 - Les changements de destination dans le volume existant dans la limite de 150 m² de SHON
- les extensions des bâtiments agricoles et la construction de bâtiments agricoles liés aux sièges d'exploitation présents dans la zone (hors extensions des installations classées pour la protection de l'environnement agricoles qui sont interdites)

5 De plus dans le secteur Ni sont autorisés

Les infrastructures et les ouvrages liés à la station d'épuration ainsi que leurs constructions annexes.

6 De plus dans le secteur Nt sont autorisés

- les aménagements légers et les installations liés à la pratique des loisirs comme les cheminements piétons, aires de jeux de plein air,
- l'aménagement et le changement de destination dans le volume bâti existant des constructions existantes pour un usage d'équipement collectif,

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique, ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- 3) Le long des voies départementales, les accès carrossables directs sont limités à un seul par propriété. Lorsque le terrain est desservi par une autre voie, l'accès sera autorisé sur la voie où le risque est le moindre. Ils seront soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

VOIRIE :

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau d'assainissement. Les eaux de piscine seront infiltrées sur la parcelle après traitement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain. Ainsi dans les zones Ne et Np pour les constructions existantes et en l'absence de réseau public d'assainissement, les aménagements, changements de destination et extensions autorisés doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur le domaine public (chaussée, caniveaux, fossés, et sur l'ensemble des voies et chemins...)

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être infiltrées ou stockées sur la parcelle, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

4 – Gaz :

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface doit être adaptée à la forme, à la topographie de la parcelle et à la nature du sol pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

Cette règle peut ne pas être exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les annexes. En revanche, elle s'applique pour les extensions des bâtiments existants.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour le secteurs N et Nt

Le retrait minimal des constructions est de 4 m.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Pour le secteur Ni

Le retrait minimal des constructions est de 4 m.

Le retrait minimal est de 15 m par rapport aux rives (berges) de l'Appéum,

Pour les secteurs Ne et Np :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives à condition que la hauteur sur limite ne dépasse pas 4 m.
- Si les constructions ne sont pas implantées sur limite le retrait minimal est de 4 m y compris pour les piscines.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

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

Non réglementé

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 4 m au faîtage pour les constructions à usage d'annexe
- 6 m pour les constructions à usage d'habitation autorisées et les autres constructions à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur de 6 m, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 m. La partie maçonnée n'excèdera pas 0.60m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé deux places de stationnement par logement.

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

- 1) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- 2) Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.
- 3) La limite de la zone Ni sera obligatoirement plantée d'une haie champêtre ou bocagère respectant les principes énoncés à l'article 9 des dispositions générales.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

TITRE VI – Aspect extérieur des constructions (Article 11)

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

1.1/ Aspect

L'aspect et l'implantation des constructions (y compris les piscines et vérandas) doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

1.2/ Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

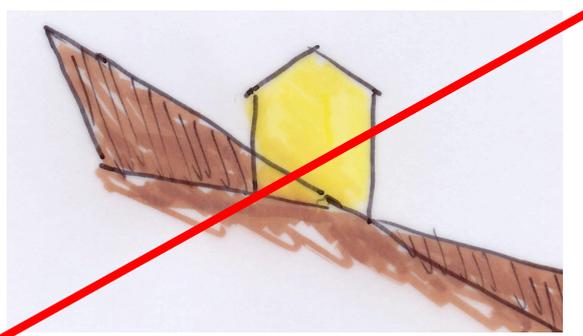
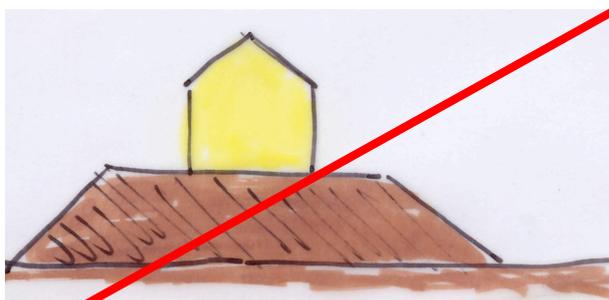
Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. **La coloration respectera la charte chromatique établie pour la commune et disponible en Mairie.** La couleur blanche et les finitions de type « tyrolien ou rustique » sont proscrites sauf en cas d'extension d'une construction existante et uniquement pour assurer une harmonisation de l'ensemble bâti.

Pour les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatiques : leurs couleurs doivent être en harmonie avec le site environnant.

1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.



Mouvements de sols interdits

- Composition des talus :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières. Les talus doivent être plantés.

1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine

Pour les clôtures nouvelles :
Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies.

- **Pour les constructions d'habitation :**

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible, s'il est noyé dans une haie d'essences locales, panachée et comportant majoritairement des essences caduques, en cohérence avec les orientations d'aménagement,
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. Dans ce cas, si le système à claire voie est constitué d'un grillage, la clôture devra être doublée d'une haie d'essences locales, panachée et comportant majoritairement des essences caduques, en cohérence avec les orientations d'aménagement.

Les essences seront choisies préférentiellement dans les essences préconisées dans la liste figurant dans les orientations d'aménagement.

- **Pour les bâtiments d'activité et les bâtiments agricoles:**

Les clôtures seront constituées d'un treillis soudé rigide à maille verticale et noyé dans une haie d'essences locales, panachée et comportant majoritairement des essences caduques, en cohérence avec les orientations d'aménagement

Les essences seront choisies préférentiellement dans les essences préconisées dans la liste figurant dans les orientations d'aménagement

1.5/ Eléments techniques

Les éléments techniques (centrales à climatisation, paraboles) doivent être placés dans un endroit discret, non perceptible du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique. Notamment concernant les climatiseurs, dans le cas où ils seraient disposés en façade, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

Les coffrets électriques, et les boîtes aux lettres devront être encastrés dans les façades ou les murs de clôture.

Les locaux poubelles devront être intégrés ou accolés au volume principal de la construction pour les bâtiments à usage d'activités économiques.

2) Prescriptions applicables aux constructions neuves de conception traditionnelle

2.1/ Toitures (pentes)

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe. Les toitures à trois ou quatre pans peuvent être autorisées si des considérations architecturales le justifient. Leur pente doit être comprise entre 30 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas et les annexes.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes et les annexes à l'habitation. Toutefois, elles doivent être de même nature que celles de la construction principale.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan, sauf impératif technique.

2.2/ Débords

Les toitures doivent avoir un débord hors tout compris entre 40 et 60 cm en façade. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 40 à 60 cm. Ce débord peut être porté à 1m en cas d'architecture de type local.

2.3/ Type de couverture

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle rouge nuancé vieillie. Elles doivent être d'aspect terre cuite. La coloration respectera la charte chromatique établie pour la commune et disponible en Mairie.

2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, velux sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.

2.5/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée, sont proscrits.

2.6/Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

2.7/ Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

Ces baies devront avoir une proportion verticale marquée.

2.8/ Menuiseries

Les menuiseries seront plutôt de couleur sombre. Elles pourront être de couleur claire à la condition de respecter la charte chromatique établie pour la commune et disponible en Mairie. Les teintes vives sont interdites.

3 - Restauration des bâtiments anciens

3.1/ La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural et les éléments caractéristiques des bâtiments traditionnels : portails, porches, génoises de porches, disposition carrée autour de la cour, pigeonniers, encadrements en pierres, galeries...

3.2/ Les murs

- les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé,
- les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits seront traités de préférence à la chaux naturelle et sable de provenance locale ou badigeonnés à la chaux ou traités avec une peinture minérale.
- Les éléments caractéristiques des fermes traditionnelles seront préservés : murs et murets, encadrements de pierres.
- Les murs en pisé : utiliser de préférence des enduits à la chaux à l'extérieur, plutôt que des enduits ciments qui sont étanches

3.3/ Les volets

Ils seront d'aspect bois. Ils seront pleins sans écharpe en Z, ou persiennés. Ils seront peints ou lasurés.

3.4/ Menuiseries

Les menuiseries seront plutôt de couleur sombre et respecteront les profils d'origine de la construction.. Elles pourront être de couleur claire à la condition de respecter la charte chromatique établie pour la commune et disponible en Mairie. Les teintes vives sont interdites.

3.5/ Les ouvertures : les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez de Chaussée pourront avoir d'autres proportions.

3.6/ Les couvertures

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, de teinte naturelle rouge nuancé vieillie. Elles doivent être d'aspect terre cuite.

Pour les changements de toitures dont l'existant est déjà en tuile creuse, une couverture en tuiles creuses sera conservée (avec possibilité de réemploi des tuiles en chapeaux) sauf en cas d'impossibilité technique.

Recommandations pour les toitures en tuile creuse traditionnelle (ou tige de botte)

Description :

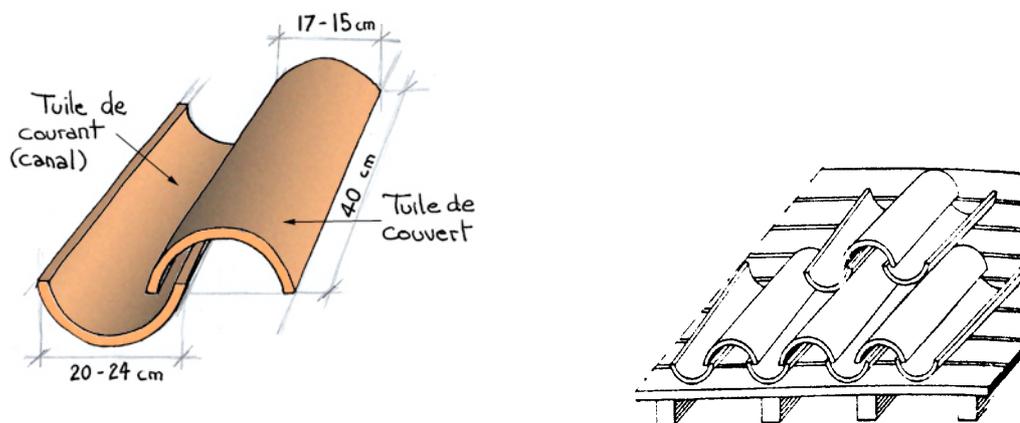
La tuile creuse est une tuile demi cylindrique légèrement conique. Ces tuiles s'emboîtent les unes dans les autres et sont posées alternativement l'arrondi dessous (tuile de canal ou de courant), l'arrondi dessus (tuile de couvert). Ce mode de couverture est utilisé pour des toitures à faible pente (de 28 à 35%).

Recommandations :

Pour respecter le bâti traditionnel, mais également l'esthétique de la toiture en favorisant les jeux d'ombre et de lumière, il faut privilégier les couvertures en tuiles creuses.

La tuile creuse ancienne doit être réemployée chaque fois que cela est possible. Les tuiles endommagées seront remplacées par des tuiles neuves en courant, tandis que les tuiles récupérables seront réutilisées comme tuiles de couvert (dites tuiles de réemploi en chapeau).

L'emploi de sous-toiture ondulée en fibrociment est à éviter, en plus d'être inesthétique, le manque de ventilation peut provoquer des moisissures.



3.7/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).
Les châssis de toitures, velux sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme.

3.8/ Balcons et galeries

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments.
Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée, sont proscrits.

3.9/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade

4 - Bâtiments agricoles et à usage d'activité

4.1/ Rappel des prescriptions générales

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les couleurs des enduits et des toitures doivent être en harmonie avec celles des bâtiments environnants. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites. La coloration respectera la charte chromatique établie pour la commune et disponible en Mairie.

Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

4.2/ Menuiseries

Les menuiseries seront plutôt de couleur sombre. Elles pourront être de couleur claire à la condition de respecter la charte chromatique établie pour la commune et disponible en Mairie. Les teintes vives et blanches sont interdites.

4.3/ Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édicules devront être limités en toiture.

Dans les zones A et N, le minimum de pente pour les toitures des bâtiments agricoles est fixé à 20% (sauf impossibilité technique). En cas d'extension d'un bâtiment agricole existant dont la pente de toiture est inférieure à 20 %, la pente sera identique à celle de la toiture existante.

4.4/ Bardages

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront s'intégrer dans l'environnement immédiat et obligatoirement figurer à la demande de permis de construire, elles doivent être dans les tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun, vert foncé, gris foncé etc.). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites. La coloration respectera la charte chromatique établie pour la commune et disponible en Mairie.

5) Bâtiments bioclimatiques ou d'architecture contemporaine

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

Les panneaux solaires seront intégrés à la construction dans un projet architectural.

5.1 Intégration dans le site

Les bâtiments d'architecture contemporaine et les bâtiments bioclimatiques devront s'intégrer dans le site naturel ou bâti.

5.2 Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Ces équipements doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux conformément au code de l'urbanisme.

- les panneaux solaires doivent s'intégrer à la construction dans un projet architectural. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les paraboles et antennes de toit devront être invisibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est proscrite.
- Les climatiseurs devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants.

5.3 Coloration des façades

La coloration des façades respectera la palette établie pour la commune et consultable en Mairie. Les couleurs vives ou blanches sont interdites.

5.4 Les ouvertures

Les ouvertures conserveront une proportion verticale marquée.

5.5 Les menuiseries

Les menuiseries seront de teinte neutre en cohérence avec la charte paysagère, les teintes vives pour les menuiseries sont interdites

5.6/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.).

Les châssis de toitures, fenêtres de toit sont limités en nombre et en taille

5.7/ Bardages

L'utilisation des bardages est autorisée s'ils sont en bois