Département de la Vendée

Commune de PUYRAVAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

règlement

Élaboration 0-0 du PLU approuvée le 3 mars 2005

Modification simplifiée 0-1 approuvée le 30 AOUT 2011

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 30 AOUT 2011

Le Maire, Monsieur Jean-Paul ROY

MAIRIE DE PUYRAVAULT (Vendée)

SOMMAIRE

INTRODUCTION **2**

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **3**

CHAPITRE 1 Règlement applicable aux zones U 4

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **11**

CHAPITRE 2 Règlement applicable aux zones AU 12

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **18**

CHAPITRE 3 Règlement applicable aux zones A 19

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **25**

CHAPITRE 4 Règlement applicable aux zones N 26

ANNEXES

ANNEXE 1 - Rappel de législations et réglementations rendues possibles par le Plan Local d'Urbanisme **32**

ANNEXE 2 - Rappel des textes **33**

INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme, notamment les dispositions des articles

L 123-1 et R 123-21.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement et aux articles du Code de l'Urbanisme dont il est fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière notamment :

1 - les clôtures

2 - les démolitions

3 - les coupes et abattages d'arbres

4 - les défrichements

5 - les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux et industriels, stationnements, bâtiments agricoles, etc...

6 - les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industriel

7 - les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration

8 - le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois)

9 - les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs

10 - les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules...

11 - les carrières

La présentation du règlement est uniformisée conformément à l'arrêté du 11 mai 1984, fixant la forme de présentation du règlement du Plan Local d'Urbanisme, codifié à l'article A 123-2 du code de l'urbanisme.

TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone U Espace urbain

Section 1 – Nature de l'occupation et utilisation du sol 4

- Article U 1 Occupation et utilisation du sol interdites
- Article U 2 Types d'occupation ou utilisation du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol 5

- Article U 3 Accès et voirie
- Article U 4 Desserte par les réseaux
- Article U 5 Caractéristiques des terrains
- Article U 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article U 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article U 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
- Article U 9 Emprise au sol
- Article U 10 Hauteur des constructions
- Article U 11 Aspect extérieur
- Article U 12 Stationnement des véhicules
- Article U 13 Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol 10

- Article U 14 Coefficient d'occupation du sol

RAPPELS GÉNÉRAUX

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux article L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone U

Constructions
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- Les constructions à usage commercial de plus de 500 m² de surface de vente.

Lotissements
- Les lotissements à usage d'activités (artisanales ou industrielles).

Installations classées
- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2
- Les dépôts d'hydrocarbures.

Carrières
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés,
- Les dépôts de toute nature,
- Les abris de jardin de plus de 10 m.

Terrains de camping et stationnement de caravanes
- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteur Ue et Ut
- Les constructions, installations et travaux divers de toutes natures à l'exception de ce qui est autorisé sous condition à l'article 2.

ARTICLE U 2 - TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

De façon générale, les bâtiments et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

En zone U

- Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure ou leur présence est utile à l'équipement urbain et qu'elles ne présente pas de risque excessif.

En secteur Ue

- Toute construction ou installation et travaux divers dés lors qu'elle est utile à une activité artisanale ou industrielle,
- Les locaux administratif et de gardiennage nécessaire à l'activité artisanale et industrielle.

En secteur Ut

- Toute construction ou installation et travaux divers dés lors qu'elle est utile à une activité touristique, commerciale, d'accueil ou d'hébergement,
- Les locaux administratif et de gardiennage nécessaire à l'activité touristique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 7 m minimum.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone – Télédistribution

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité, de téléphone et autre câblage (parabole) seront souterrains.

ARTICLE U 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction. Une surface minimale de 500 m^2 doit être prise en compte au regard de l'aptitude des sols.

ARTICLE U 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En zone U

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations en retrait sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions voisines sont en retrait,
- Lorsque le projet concerne une construction annexe,

Dans tous ces cas, les nouvelles constructions doivent être implantées selon un alignement constaté sur l'une des parcelles voisines

- D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble. Celle-ci seront définies par le plan de mase des dites opérations ou le plan de composition.

En secteur Ue

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines

En secteur Ut

Les constructions doivent être édifiées pour tous les niveaux :

- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

En zone U, secteur Ue et Ut

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).
Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...)

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

En zone U

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 m sauf pour les piscines.

En secteur Ue

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

En secteur Ut

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 m.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE U10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En zone U

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 7 mètres.
La hauteur des constructions annexes ne peut être supérieure à 3,5 mètres.

En secteur Ue

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 15 mètres. Pour les flèches techniques indispensables à une activité, aucune règle limitative n'est définie.

En secteur Ut

La hauteur des constructions ne peut être supérieur à 5 m.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTÉRIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- Les murets en pierres sèches signalés au règlement graphique sont soumis à permis de démolir au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tertre, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile mêlée. La tuile plate est admise en rénovation et en extension de constructions déjà couvertes avec ce matériau.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.
- Dans le cas de la rénovation ou extension de construction couverte en tuile plate, les pentes des toits devront être à l'identique.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents entre les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.
- Le recours à des matériaux légers et précaires pour les abris de jardin (tôle, matière plastique).

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

- **En zone U,** en limite des voies et des places publiques et ce jusqu'au retrait de la façade principale en limite avec les propriétés riveraines, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,2 m. Elles sont réalisées sous forme de murs (les matériaux mis en œuvre sont obligatoirement enduits s'ils doivent l'être), de murets bas surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage, ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive composée d'essences diversifiées.

- **En secteur Ue et Ut,** les clôtures ne sont pas obligatoires. Si des clôtures sont réalisées elles auront une hauteur maximale de 2 m. Elles sont réalisées sous forme d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences diversifiées.

- En limite de propriété les clôtures ont une hauteur maximale de 1,6 m. Elles sont réalisées sous forme de murs (les matériaux mis en œuvre sont obligatoirement enduits s'ils doivent l'être), de murets bas surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage, ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive composée d'essences diversifiées.

III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, activités sportives, etc... pourront être réalisés en bardage.
Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.
Les enseignes sont comprises dans l'épure du bâti. Les enseignes en saillie sont interdites.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public,

les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération et à proximité le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, une participation financière pourra être demandée aux constructeurs pour réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Pour les constructions à usage de commerce et de service, les espaces affectés au stationnement et à la circulation des véhicules ne doivent pas dépasser 1,5 fois la surface de vente. Le nombre de place de stationnement doit être en adéquation avec la fréquentation envisagée.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

- La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise). Les haies seront réalisées avec au moins trois essences.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts ou d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone I AU — Espace à urbaniser à court terme

Secteur II AU — Espace à urbaniser à long terme

Section 1 – Nature de l'occupation et utilisation du sol 12

- Article AU 1 — Occupation et utilisation du sol interdites
- Article AU 2 — Types d'occupation ou utilisation du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol 13

- Article AU 3 — Accès et voirie
- Article AU 4 — Desserte par les réseaux
- Article AU 5 — Caractéristiques des terrains
- Article AU 6 — Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article AU 7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article AU 8 — Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
- Article AU 9 — Emprise au sol
- Article AU 10 — Hauteur des constructions
- Article AU 11 — Aspect extérieur
- Article AU 12 — Stationnement des véhicules
- Article AU 13 — Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol 17

- Article AU 14 — Coefficient d'occupation du sol

RAPPELS GÉNÉRAUX

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux article L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir en application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur I AU

Constructions

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, de service, d'artisanat, d'entrepôt, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- Les silos et bâtiments agricoles,
- Les installations nécessaires à l'élevage ou à l'hébergement d'animaux (chenil, box, pisciculture...),
- Les constructions à usage d'entrepôts et à usage industriel,
- Les constructions à usage commercial de plus de 1 000 m² de surface de vente.

Lotissements

- Les lotissements de commerce, d'artisanat et de service, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les lotissements à usage d'activités (artisanales ou industrielles).

Installations classées

- Les installations classées nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2,
- Les dépôts d'hydrocarbures.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Installations et travaux divers

- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction visés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules accidentés ou usagés,
- Les dépôts de toute nature,
- Les abris de jardin de plus de 10 m.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- Les terrains de camping, le stationnement isolé ou groupé de caravanes tels que définis aux articles R 443.1 à R 443.16 du Code de l'Urbanisme,
- Le caravaning sous forme d'habitations légères de loisirs (mobil home).

En secteur II AU

- Toute occupation et utilisation du sol, sauf celles qui sont stipulées à l'article 2 secteur AUb.

ARTICLE AU 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS.

De façon générale, les bâtiments et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

En secteur I AU

Les lotissements à usage d'habitation, de commerce ou de service qui respectent le projet d'organisation esquissé au dossier Orientations d'Aménagements et sous réserve que :

- le projet concerne au minimum 5 000 m^2 sauf cas particulier,
- les constructions à usage commercial, de service ou d'entrepôt ne provoquent pas de nuisances au voisinage, notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs.

En secteur II AU

Les installations et travaux divers, définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme nécessaires aux opérations d'intérêt public et préalables à l'aménagement et l'équipement de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 -ACCÈS ET VOIRIE

En secteur II AU

SANS OBJET

En secteur I AU

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours. Leur largeur utile ne sera pas inférieure à 3 m.

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

Les accès à la voie publique, des batteries de garages, des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic desdites voies, de la position des accès et de leur configuration.
En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent faire demi-tour en effectuant au plus une marche arrière. Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas excéder 100 m.
Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront avoir une largeur d'emprise de 7 m minimum.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En secteur II AU

SANS OBJET

En secteur I AU

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

A défaut de réseau collectif public, un dispositif d'assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.
En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Electricité – Téléphone - Télédistribution

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.
Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution seront souterrains.

ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction. Une surface minimale de 500 m doit être prise en compte au regard de l'aptitude des sols.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En secteur II AU

SANS OBJET

En secteur I AU

Les constructions doivent être implantées :

- au moins en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines,
- lorsque le projet concerne un lotissement, les constructions doivent être implantées sur le même alignement,

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité…)

ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur II AU

SANS OBJET

En secteur I AU

Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux).
Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité…)

ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En secteur II AU

SANS OBJET

En secteur I AU

Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 3 mètres sauf pour les piscines.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.

En secteur II AU

SANS OBJET

En secteur I AU

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.
La hauteur des constructions annexes ne peut être supérieure à 3,5 m.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

En secteur II AU

SANS OBJET

En secteur I AU

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- L'adaptation de la maison au terrain se fera en évitant tout tumulus, levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile mêlée.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté avec faîtage sur la limite.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents entre les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment, sauf pour les constructions à usage artisanal ou commercial dans la mesure où le projet ne porte pas atteinte au cadre paysager.
- Le recours à des matériaux précaires pour les constructions annexes (tôle, matière plastique).

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierres du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.

II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

En secteur AUa, en limite des voies et des places publiques et ce jusqu'au retrait de la façade principale en limite avec les propriétés riveraines, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,2 m. Elles sont réalisées sous forme de murs (les matériaux mis en œuvre sont obligatoirement enduits s'ils doivent l'être), de murets bas surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage, ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive composée d'essences diversifiées.

En limite de propriété les clôtures ont une hauteur maximale de 1,6 m. Elles sont réalisées sous forme de murs (les matériaux mis en œuvre sont obligatoirement enduits s'ils doivent l'être), de murets bas surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage, ou constituées d'un simple grillage doublé d'une haie vive composée d'essences diversifiées.

III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les bâtiments supports d'activités commerciales, artisanales, entrepôts, bureaux, etc... pourront être réalisés en bardage.
Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.
Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.
Les enseignes sont comprises dans l'épure du bâti. Les enseignes en saillie sont interdites.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

En secteur II AU

SANS OBJET

En secteur I AU

En vertu de l'article R 111-4 , article d'ordre public,
Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, en dehors des voies publiques.
En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération et à proximité le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, une participation financière pourra être demandée aux constructeurs pour réaliser les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

Pour les constructions à usage de commerce et de service, les espaces affectés au stationnement et à la circulation des véhicules ne doivent pas dépasser 1,5 fois la surface de vente. Le nombre de places de stationnement doit être en adéquation avec la fréquentation envisagée.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Règles générales

- L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise). Les haies sont réalisées avec au moins trois essences.

Règles spécifiques

- Les plantations existantes seront conservées au maximum.
- Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts ou plantés d'arbres.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.
- L'aménagement d'espaces verts ou d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique (10% de la surface aménagée).

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A Espace agricole

Section 1 – Nature de l'occupation et utilisation du sol **19**

- Article A 1 Occupation et utilisation du sol interdites
- Article A 2 Types d'occupation ou utilisation du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol **20**

- Article A 3 Accès et voirie
- Article A 4 Desserte par les réseaux
- Article A 5 Caractéristiques des terrains
- Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article A 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
- Article A 9 Emprise au sol
- Article A 10 Hauteur des constructions
- Article A 11 Aspect extérieur
- Article A 12 Stationnement des véhicules
- Article A 13 Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol **24**

- Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

RAPPELS GÉNÉRAUX

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux article L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- De façon générale, les bâtiments et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée,
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Dans le cas de la création ou de transformation du siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles devra précéder ou être concomitante de celle de l'habitat,
- Les affouillements et exhaussements du sol prévus à l'article R 442-2c du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou rendus indispensables par des travaux d'aménagement hydrauliques (réseau pluvial) et sous réserve expresse qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la santé publique en référence à l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les transformations, aménagements ou/et extensions des bâtiments existants pour la création d'activités agritouristiques,
- Les équipements publics tels que bâtiments techniques d'exploitation, équipements sanitaires nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain (station de lagunage, déchetterie...) et les travaux d'infrastructures publiques d'intérêt général,
- Le changement d'affectation et l'extension mesurée des constructions existantes , à des fins non agricoles quand la possibilité est signalée au plan de zonage, si le projet n'induit pas de gêne pour l'activité agricole,
- La construction de générateurs d'énergie éolienne sous réserve du respect des règles en place pour ce type de projet.

Lorsqu'il y a risque d'inondation, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées sont toujours possibles mais sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la côte de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.

- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone. Seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
  - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.

- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
  - niveau de premier plancher créé au-dessus de la côte de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
  - interdiction de créer des sous-sol enterrés ;
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.

- Les clôtures qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)

- Les abris légers à ossature bois, destinés à la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

à la condition que les projets soient liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sur des parcelles reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents. Le système d'assainissement devra être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude de l'aptitude des sols contenue dans les annexes sanitaires (notice technique). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents (voir annexe documentaire).

2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les superficies minimales des terrains constructibles devront permettre le respect de l'arrêté du ministre de l'environnement du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement autonome, lorsque celui ci est nécessaire à la construction.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les constructions d'habitation doivent être édifiées:
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les autres constructions doivent être édifiées :
- en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitation sont implantées :
- en limite de parcelle
- à une distance minimale d'au moins 5 m d'une des limites, si l'implantation en limite n'est pas possible.

Aucune règle n'est définie pour les autres constructions.

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

Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tout travaux à l'égout des toitures.
La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut être supérieure à 7 mètres.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

I - Constructions liées aux activités agricoles

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'adaptation du sol (talutages) devra être réalisée pour que techniquement l'impact paysager soit le plus réduit possible.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

II - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

De façon générale un principe doit être respecté

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile mêlée.
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 %.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Matériaux

Sont interdits :

- Le recours à des matériaux différents entre les soubassements et le haut des façades.
- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.
- La peinture et le ravalement à sec en cas d'utilisation de la pierre de taille.
- Le recours à des matériaux précaires pour les constructions annexes (tôle, matière plastique).

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région.
- La technique de l'enduit dit à pierres vues peut être utilisée.

III - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures préfabriquées sont interdites.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront :

- réalisées sous forme d'un mur bahut inférieur à 0,8 m surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage. La hauteur de l'ensemble est limitée à 1,5 m.
- ou de type végétal doublé d'un grillage si nécessaire d'une hauteur de 2 m (l'utilisation des essences locales est préconisée).

IV - Exhaussements affouillements

Les travaux d'exhaussement et d'affouillement ne doivent pas porter atteinte à l'environnement notamment paysager. Les mouvements de terres doivent être conçus en fonction des pentes du terrain naturel. Toute mise en œuvre rectiligne sera proscrite, les pentes devront être adoucies, l'ensemble devra être paysager grâce à des essences végétales de haute et de basse strate adaptées au site.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

L'implantation des bâtiments devra être telle qu'elle permette l'évolution des engins agricoles et véhicules PL de livraison, notamment en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter des plantations banales mono spécifiques (thuyas et lauriers cerise).

Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté,
- Les installations et travaux divers autorisés dans la zone ainsi que les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N	**Espace naturel**
Secteur Np	Espace naturel protégé
Secteur Nl	Espace naturel de loisir

Section 1 – Nature de l'occupation et utilisation du sol 26

- Article N 1 — Occupation et utilisation du sol interdites
- Article N 2 — Types d'occupation ou utilisation du sol autorisées sous conditions

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol 28

- Article N 3 — Accès et voirie
- Article N 4 — Desserte par les réseaux
- Article N 5 — Caractéristiques des terrains
- Article N 6 — Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale
- Article N 7 — Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N 8 — Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété
- Article N 9 — Emprise au sol
- Article N 10 — Hauteur des constructions
- Article N 11 — Aspect extérieur
- Article N 12 — Stationnement des véhicules
- Article N 13 — Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol 31

- Article N 14 — Coefficient d'occupation du sol

RAPPELS GÉNÉRAUX

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux article L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux ayant pour effet de détruire les éléments paysagers identifiés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (éventuellement).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat, de service, d'entrepôt et les bâtiments agricoles, sauf si les conditions exprimées à l'article 2 sont respectées,
- Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle,
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- Le stationnement des caravanes isolées (+ 3 mois),
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules…,
- Les carrières, les gravières.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- De façon générale, les bâtiments et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

En zone N proprement dite :

- Les équipements publics nécessaires dans la zone ou incompatibles avec un environnement urbain,
- L'entretien, la restauration, le changement d'affectation et les extensions mesurées des constructions existantes.
- En cas de sinistre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant avant l'application du présent règlement,
- Les abris légers à ossature bois destinés à la protection du fourrage et des bestiaux

En secteur Np en référence à Loi Littoral (Art. L.146.6 du Code de l'Urbanisme) et au Décret d'application 2004-310 du 29 Mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral

I - Sont admis :

- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :
  - à la sécurité maritime et aérienne,
  - à la défense aérienne,
  - à la sécurité civile,
  - au fonctionnement des aérodromes,
  - au fonctionnement des services publics et portuaires autres que les ports de plaisance,

lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Il demeureront l'exception.

II - Sont admis sous réserve et après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

a) Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

b) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités :

- agricoles,
- de pêche et cultures marines ou lacustres,
- conchylicoles,
- pastorales,
- forestières,

ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'article R.112.2 ainsi que les locaux d'une superficie maximale de 20m^2 liées et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soient rendue indispensable par des nécessités techniques.

c) La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

En secteur Nl

- Les constructions d'intérêt public nécessaires aux activités de plein air et de loisir (abris, équipement sanitaire, ...),
- Les habitations légères de loisir en complément d'un hébergement déjà en place avant l'application du présent règlement.

Lorsqu'il y a risque d'inondation, les règles suivantes doivent être respectées :

- L'entretien et la restauration des constructions autorisées sont toujours possibles mais sans en modifier l'affectation, ni la surface hors œuvre nette. Si des réseaux (tableaux électriques, installations téléphoniques...) et des équipements fixes sensibles à l'eau (chaudière, ballon d'eau chaude...) doivent être créés, réhabilités ou refaits dans le cadre de ces travaux, ils devront nécessairement être implantés au-dessus de la côte de référence. On veillera également à n'utiliser que des matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone. Seules sont tolérées celles indispensables à la viabilité primaire ou d'intérêt public (voiries, réseaux, stations d'épuration, stations de pompage et de traitement des eaux destinées à la consommation humaine...) et sous réserve des prescriptions suivantes :
  - démontrer l'impossibilité technique d'une autre implantation hors zone inondable ;
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment autorisé est tolérée uniquement dans les secteurs avec moins d'un mètre d'eau pour la crue de référence, sous réserve des prescriptions suivantes :
  - niveau de premier plancher créé au-dessus de la côte de référence (vide sanitaire, structure de pieux...) ;
  - interdiction de créer des sous-sol enterrés ;
  - mise hors d'eau des réseaux et équipements sensibles à l'eau ;
  - emploi de matériaux insensibles à l'eau sous la côte de référence.
- Les clôtures champêtres qui ne bloquent pas le libre écoulement des eaux (barbelé 3 rangs, lisse...)
- Les abris légers à ossature bois, destinés à la protection du fourrage et des animaux à condition que le mode constructif n'entrave pas la libre circulation de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (cf. annexe documentaire).

II - Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage peut être admise pour les constructions autres qu'à usage d'habitation.

II - Assainissement

1 - Eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis sur des parcelles reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents. Le système d'assainissement devra être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude de l'aptitude des sols contenue dans les annexes sanitaires (notice technique). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

III – Electricité – Téléphone

SANS OBJET

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SANS OBJET

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En zone N proprement dite:

Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres de l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer.

En secteur Nl :

Les constructions doivent être édifiées
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer,
- à l'alignement de constructions déjà existantes sur des parcelles voisines.

En secteur Np :

SANS OBJET

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone N proprement dite et en secteur Nl et Np :

Les constructions d'habitation sont implantées :
- en limite de parcelle
- à une distance minimale d'au moins 5 m d'une des limites, si l'implantation en limite n'est pas possible.

Aucune règle n'est définie pour les autres constructions.

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

SANS OBJET

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

SANS OBJET

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Elle est mesurée du sol naturel avant tous travaux à l'égout des toitures.

La hauteur de constructions éventuelles est limitée à 3,5 mètres.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La normalité à mettre en œuvre des constructions contemporaines avec un souci d'insertion à l'environnement et de qualité architecturale pour permettre des projets de création architecturale y compris pour les maisons individuelles.
- La nécessité de respecter l'écriture de l'architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.

I - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

Aspect général

- En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble, doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnance architecturale des constructions voisines.
- Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.
- La publicité, les enseignes et pré-enseignes sont régies par la loi n°79 1150 du 29.12.79.

Toitures

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuile « canal » ou similaire de teinte naturelle. Il est conseillé de disposer les tuiles suivant la technique dite de la tuile mêlée).
- Les pentes des toits doivent être inférieures à 35 % la couverture est en tuile.
- Les bâtiments isolés à une pente sont interdits sauf s'ils sont implantés en mitoyenneté de bâti avec faîtage sur la limite.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

Matériaux

Sont interdits :

- Les peintures et les revêtements colorés de façon vive.
- Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment.

Murs

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit de même que la peinture de la pierre de taille.
- Le parement extérieur des murs sera soit de pierre du pays, soit enduit. Les enduits s'inspireront, pour la teinte et les matériaux, des enduits de la région. La technique de l'enduit dite à pierres vues peut être utilisée.

II - Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les clôtures préfabriquées sont interdites.
En secteur Nv, en limite de voie et des places publiques, les clôtures seront obligatoirement réalisées en grillage et toujours doublées d'une haie vive composée d'essences végétales (au moins cinq) qui se trouvent spontanément dans les espaces naturels (troène non vernissé, viorne obier et lantanier, érable de Montpellier, érable champêtre, chêne pubescent, noisetier...) ou d'un muret surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres.

III - Constructions destinées aux activités et aux équipements collectifs

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Cependant l'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires ou de tout autre équipement participant au développement d'énergies renouvelables est autorisée à condition de prévoir une insertion optimale et dans la mesure où la qualité architecturale n'est pas remise en cause.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement nécessaire aux habitations s'effectuera en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les plantations

L'entretien des plantations

Conformément à l'article L.111.1 du Code de l'Urbanisme, les propriétés foncières doivent être tenues de façon décente, notamment par l'entretien des plantations existantes ou futures.

La nature des végétaux plantés

Il est nécessaire de préserver le caractère des paysages et d'éviter que des plantations banales dénaturent la végétation traditionnelle.
Dans les espaces ruraux, les espèces végétales mises en place devront toutes être présentes spontanément dans la nature. Les haies seront constituées d'au moins 3 essences différentes.
Dans les espaces bâtis, les espèces végétales mises en place pourront être des essences décoratives, ornementales et variées.

Règles générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux autorisés dans la zone,
- Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (plantation sur 3 rangs),

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SANS OBJET

ANNEXES

ANNEXE 1 – RAPPEL DE LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RENDUES POSSIBLE PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Effets attachés aux Emplacements Réservés :

Art R.123.32 :

Sous réserve des dispositions de l'article L 423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

Le Maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la Collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affiche sur le lieu ou à proximité du bien visible, de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tout droits à l'indemnité.
Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où est situé le bien.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunal est compétent pour l'établissement des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme. L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquérir dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

Effets attachés aux espaces boisés classés

Art L.130.1 :

Les Plans Locaux d'Urbanisme 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, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code Forestier,

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupes et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement

de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 et L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que 15 jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables,

- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Participations en matière de stationnement :

Art. L.421.3 alinéa 3 :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un Plan Local d'Urbanisme ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public groupant plusieurs communes et exerçant la compétence définie à l'article 4.12° de la loi n° 66-1069 du 31 décembre 1966, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Article 29 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat

Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat (Prêts locatifs Aidés à financement très social = PLA-TS) destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

Abords des ouvrages routiers :

Art L.111.1 alinéa 4 :

(L n°95-101, 2 février 1995, art. 52-1).
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitations agricoles ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
(L.n°2000-1208, 13 décembre 2000, art.202-III)
Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.

Art L.571 - 9 :

La conception, l'étude et la réalisation des aménagements et des infrastructures de transports terrestres prennent en compte les nuisances sonores que la réalisation ou l'utilisation de ces aménagements et infrastructures provoquent à leurs abords.
Des décrets en Conseil d'Etat précisent les prescriptions applicables :

- Aux infrastructures nouvelles ;
- Aux modifications ou transformations significatives d'infrastructures existantes ;
- Aux transports guidés et, en particulier, aux infrastructures destinées à accueillir les trains à grande vitesse ;
- Aux chantiers

Le dossier de demande d'autorisation des travaux relatifs à ces aménagements et infrastructures, soumis à enquête publique, comporte les mesures envisagées pour supprimer ou réduire les conséquences dommageables des nuisances sonores.

Art L.571 - 10 :

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.
Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans locaux d'urbanisme des communes concernées.
Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article, et notamment les conditions de l'information des constructeurs et du classement des infrastructures en fonction du bruit.
L'arrêté préfectoral 99-2695 du 17 septembre 1999 rend applicable les dispositions ci-dessus.

ANNEXE 2 – RAPPEL DE TEXTES

Travaux exemptés du permis de construire :

Article R.422.2 du code de l'urbanisme

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire, les installations, travaux ou constructions visés à l'article R.422.2 du code de l'urbanisme.

Toutefois, ces travaux sont subordonnés à une déclaration préalable (Art. R.422.3 et suivants du code de l'urbanisme)

Permis de démolir :

Article L.430.1 du code de l'urbanisme

Le permis de démolir est exigé :

- dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques et de la loi du 2 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments naturels et des sites,

- dans les zones délimitées par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, en application du 7ème de l'article L.123.1.

- aux immeubles et parties d'immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Déclaration d'édification de clôture :

Articles L.441.1 et suivants, articles R.441.1 et suivants du code de l'urbanisme

- A l'intérieur des parties du territoire couvertes par le Plan Local d'Urbanisme., l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable déposée en mairie.

- L'autorité administrative veillera à ce que les prescriptions contenues dans l'article 11 relatives aux clôtures soient respectées.

- L'édification d'une clôture peut être refusée lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

- Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

Installations et travaux divers :

Articles R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme

Dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, les réalisations suivantes sont soumises à autorisation :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,

- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443.4 ou l'article R.443.7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442.1,

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

Camping et stationnement de caravanes

Article R.443-4 du code de l'urbanisme

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou pour toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente.
Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :
- sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.444-3 b et c ;
- à l'intérieur des terrains désignés à l'article R.443-13 ;
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.