

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

RAPPEL

I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- 1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.
- 2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code.

II - Défrichement

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

III - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage, sites et secteurs à protéger, identifiés conformément à l'article L 123.1.7^{ème} du code de l'Urbanisme et figurant aux documents graphiques:

- 1°) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre du L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- 2°) Les monuments à protéger au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme, tel qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis, en vertu de l'article L. 430-1 d°, à autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée. En application de l'article R. 430-9, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non citée à l'article A.2 est interdite.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- 1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de respecter les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles exigées par les services chargés de l'application des règles sanitaires en vigueur ou aux installations classées.
- 2) les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement autorisé et à condition qu'elles soient implantées à 200 mètres environ des bâtiments constitutifs de l'exploitation.
- 3) L'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants nécessaires à l'activité agricole.
- 3) L'aménagement et la création d'annexes (garages, piscines, abris) des constructions existantes à usage d'habitation, à condition d'être implantés à moins de 20 mètres de la construction.

4) Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou de transports liés aux services publics.

5) le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, repérés au document graphique, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, pour un usage d'habitation, de gîte rural ou toute activité complémentaire à l'activité agricole.

6) les affouillement et exhaussements du sol, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés, aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques, à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

-1- Accès

1 - Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

-2- Voirie

Les voies publiques doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

-1- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

-2- Assainissement

-a- Eaux usées

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conforme aux règles sanitaires en vigueur.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas, soit conformément aux règles sanitaires en vigueur I, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, étang, etc...) abandonné ou non, est interdit.

-b- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe au droit du terrain d'assiette.

En l'absence de réseau, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge les aménagements permettant l'écoulement ou l'absorption des eaux pluviales.

-3- Autres réseaux

Il convient de respecter les dispositions du chapitre 3 de l'annexe du présent règlement.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article A 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la restauration et de l'extension d'une construction existante

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

- a- Dispositions générales

Le long des voies ou des emprises publiques, les constructions devront être implantées à cinq mètres (5,00 m) au moins de l'alignement et à neuf mètres (9,00 m) au moins de l'axe de la voie.

- b- Dispositions particulières

Des implantations ne respectant pas les retraits minima prévus au § ci-dessus peuvent être admises, si les conditions de sécurité le permettent :

- pour les extensions et annexes de bâtiments existants, qu'il serait impossible de réaliser suivant la réglementation énoncée aux alinéas précédents;
- pour les ouvrages techniques et les travaux exemptés de permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (3,00 m).

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, extension ou reconstruction de bâtiments existants ou :

- pour des constructions dont la hauteur n'excède pas trois mètres (3,00 m) à l'égout du toit et quatre mètres cinquante de hauteur (4,50 m) maximum.
- lorsque la construction projetée s'adosse à des constructions existantes sur la propriété voisine, de dimension sensiblement équivalentes et joignant déjà la limite séparative.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

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

a) Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (4,00m).

b) Des marges plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être strictement respectées.

c) Une distance inférieure peut être admise pour des impératifs fonctionnels liés à la nature des activités.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux de service public et téléphonique.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL
Non réglementée

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

1- Définition

- La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

2- Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder six mètres.

Elle n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR**A/- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B/- Prescriptions particulières**1 – Constructions à usage d'habitation ou assimilées (gîtes, etc...)**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage local.

a) Facades :

Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

b) Toitures :

Les constructions doivent être terminées par des toitures en pente, mises en œuvre conformément aux règles de l'art, la pente et la nature des matériaux devra respecter le caractère des lieux avoisinants.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

c) Les bâtiments annexes :

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....est interdit.

d) Les clôtures : Les clôtures et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou ouvrages similaires existant dans le voisinage. Les clôtures en béton préfabriquées sont interdites. La hauteur des clôtures est limitée à un mètre vingt (1 mètre 20).

Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

2 - Constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 – Le chapitre 1 de l'annexe du présent règlement indique les normes à respecter.

3 - Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPCES BOISES CLASSES

1- Espaces libres :

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2- Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

3- Espaces boisés classés

Sans objet .

4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.

Les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé