

Département de VAUCLUSE

## Commune de BUISSON

## Plan Local d'Urbanisme

## Règlement



PRESCRIPTION	14/12/1994
PUBLICATION	
APPROBATION	
MODIFICATION	

01/03/2006

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par le	COMITE DEPARTEMENTAL D'HABITAT ET D'AMENAGEMENT RURAL DE VAUCLUSE
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission Urbanisme

# SOMMAIRE

	Pages
PREAMBULE	
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT .....	2
TITRE I : dispositions générales .....	3
DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS .....	7
TITRE II - dispositions applicables aux zones urbaines : .....	10
CHAPITRE I - Zone <b>UA</b> .....	11
CHAPITRE II - Zone <b>UB</b> .....	20
TITRE III - dispositions applicables aux zones agricoles : .....	30
CHAPITRE III - Zone <b>A</b> .....	31
TITRE IV - dispositions applicables aux zones naturelles :.....	42
CHAPITRE IV - Zone <b>N</b> .....	43
ANNEXES : .....	55
* ANNEXE 1 :	
Textes et articles.....	56
* ANNEXE 2 :	
Définition de la Surface Hors Œuvre.....	59
* ANNEXE 3 :	
Application de l'article des différentes zones intitulées .....	61
"implantation des constructions par rapport aux limites séparatives"	
* ANNEXE 4 :	
Liste des essences végétales	
"préconisées lors de la réalisation de plantations" .....	62
* ANNEXE 5 :	
Espaces boisés.....	63
* ANNEXE 6 :	
Arrêté préfectoral portant autorisation de coupe par catégories.....	65

# **PREAMBULE**

## **MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT**

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 4 titres :

TITRE I

TITRE II

TITRE III

ANNEXES

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- lecture des dispositions générales ;
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain ;

### Éventuellement :

- lecture d'autres documents (planches des servitudes et des alignements) pouvant avoir une influence sur la constructibilité du terrain ;
- lecture des principaux textes législatifs reproduits en annexe ;
- lecture de l'explication graphique de l'article des différentes zones intitulées : "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".



# **TITRE I**

**- dispositions générales -**

## **- dispositions générales -**

Ce règlement est établi en application de l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme

### **Article 1 - Champ d'application territorial du plan.**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de :

**BUISSON**

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme.

- R. 111-2 : Salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3-2 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-4 : Desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement ;
- R. 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement ;
- R. 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

2 - Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

3 - Les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

4 - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 Décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5 - L'article L. 421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 - Les servitudes d'utilité publique conformes à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.  
Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

7 - Les règles spécifiques des lotissements.  
Elles s'appliquent concomitamment au plan local d'urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

### **Article 3 - Division du territoire en zones.**

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U », elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :
  - . Zone UA
  - . Zone UB avec le secteur UBi
  
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « A » ou « N », elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :
  - . Zone A avec les secteurs Ai, Ap et Api
  - . Zone N avec les secteurs Nh, Nhi, Nm, Nstepi, Nst, Nf1, Nf3 et Ni,
  
- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappel pour chaque zone concernée.

### **Article 4 - Adaptations mineures.**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 5 - Dispositions diverses.**

Conformément aux articles L 441-1, L 442-1 et L 443-1, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un P.L.U. approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 441-1 à R 441-3 et R 441-7-1 à R 441-13 et R 422-3 à R 422-11).

2. **La réalisation d'installations ou de travaux divers** dans les cas ci-après énumérés est soumise à autorisation lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois (article R 442-1 à R 442-13) ;
- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public.
  - b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
  - c) les affouillements et exhaussements de sol à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 443-1 à R 443-16).
- a) le stationnement de caravanes quel qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés peut être interdit par arrêté dans certaines zones.
  - b) l'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.
4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 444-1 à R 444-4).

---oOo---

Enfin, dès son approbation, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U) sur les zones U.

## DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS

-----

### I - ZONES URBAINES

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

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . de l'existence de risques,
- . etc.....

#### La zone UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, couvrant l'agglomération proprement dite, où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. Le caractère actuel du bâti y sera maintenu.

#### La zone UB

La zone **UB** correspond à la zone de transition entre l'agglomération et les zones naturelles, destinée à recevoir un habitat un peu moins dense que la zone UA.

Elle comprend un secteur **UBi** qui reprend les terrains sensibles à d'éventuelles inondations et qui fait l'objet de prescriptions particulières.

### III- ZONES AGRICOLES

Ces zones équipées ou non, peu ou pas construites, sont celles à l'intérieur desquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

## La zone A

Zone recouvrant les terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation des ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Elle comprend des secteurs **Ap** et **Api**, où toutes les constructions nouvelles sont interdites, en raison de la qualité exceptionnelle du site.

Elle comprend également des secteurs **Ai** et **Api** qui reprend les terrains sensibles à d'éventuelles inondations et qui fait l'objet de prescriptions particulières.

## IV- ZONES NATURELLES

### La zone N

La zone **N** est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages soit de leur intérêt esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur **Nf1** qui regroupe des espaces boisés qui sont soumis à un risque d'incendie très fort, risque qui justifie des dispositions particulières spécifiées dans différents articles.

Elle comprend un secteur **Nf3** qui regroupe des espaces boisés qui sont soumis à un risque d'incendie moyen, risque qui justifie des dispositions particulières spécifiées dans différents articles.

Elle comprend un secteur **Nh** qui regroupe les occupations du sol non liées et nécessaires à une exploitation agricole mais présentes dans l'espace agricole, qu'il s'agisse de logements ou d'activités.

Elle comprend un secteur **Nhi** qui regroupe les occupations du sol non liées et nécessaires à une exploitation agricole mais présentes dans l'espace agricole, qu'il s'agisse de logements ou d'activités qui sont soumis au risque inondation.

Elle comprend un secteur **Nm** correspondant à l'emprise du cimetière.

Elle comprend un secteur **Nstepi** correspondant à l'emprise de la station d'épuration et qui est soumis au risque inondation.

Elle comprend un secteur **Ni** correspondant au lit de la rivière et aux ravins, et qui fait l'objet de prescriptions particulières.

Elle comprend un secteur **Nst** qui correspond à des terrains sur lesquels sont autorisées les aires de stationnement de véhicules sans modification de la topographie du lieu.

## LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou d'ouvrages publics.

- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en oeuvre de la procédure de révision.



## **TITRE II**

**- dispositions applicables aux zones urbaines -**

## **CHAPITRE I**

### **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

#### **CARACTERE DE LA ZONE.**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, couvrant l'agglomération proprement dite, où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. Le caractère actuel du bâti y sera maintenu.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

### **UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air,
- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - \* soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - \* soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;

- Les campings et caravanings.
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,

## **UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

### **1) Rappels**

- la démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir.

### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- l'artisanat à condition que son installation ne provoque pas de nuisances.
- Les installations classées, à condition :
  - \* que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - \* que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - \* que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- Les abris à condition que ceux ci s'intègrent parfaitement dans le site.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

### **UA3 - Accès et voirie.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

## **UA4 - Desserte par les réseaux.**

### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2 - ASSAINISSEMENT.**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

### **3 - EAUX PLUVIALES.**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Dans le cas où le raccordement s'avérerait techniquement impossible, des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées.

### **4 – AUTRES RESEAUX.**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

### **5- DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

## **UA5 - Surface et forme des terrains.**

Non réglementé dans le P.L.U..

## **UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue.

Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements piétonniers n'étant pas considérés comme des voies

Ces prescriptions s'appliquent aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 seront possibles, sous réserve des dispositions de l'article UA 7 :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20m de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ;
- b) Lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant déjà en retrait.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.

### **Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées :**

- lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.
- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),

## **UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu et semi-continu.

1) En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjambrer un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage. Si par application de l'article UA6, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 15m recule d'autant dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

- soit en ordre semi-continu, c'est à dire contiguës à une seule limite séparative. Le recul par rapport à l'autre limite séparative respectera une distance qui ne peut être inférieure à 4 mètres.

Au delà de la profondeur de 15 mètres, peuvent être édifiées :

a) Des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 m par rapport au niveau du sol naturel du fonds servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30 m<sup>2</sup> de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

b) Des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres (pour application cf.annexe).

2) Des adaptations aux dispositions du paragraphe 1 ci-dessus pourront être accordées, lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front de rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

La superficie des cours visée au paragraphe 1a pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

### **Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées :**

- aux aménagements ou extension d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (cf : définition en annexe)

## **UA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

La distance minimale entre 2 constructions discontinues devra être au minimum de 3 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UA9 - Emprise au sol.**

Non réglementée dans le P.L.U..

## **UA10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Les faîtages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone **UA**.

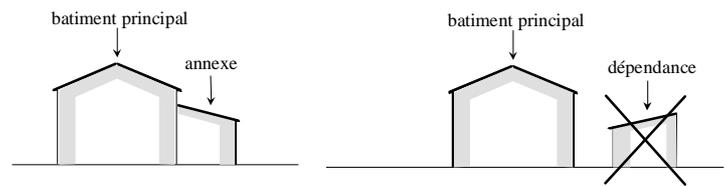
## **UA11 - Aspect extérieur.**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

### Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les matériaux de couverture seront de tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les antennes paraboliques devront être peintes afin d'être masquées le plus possible. La peinture devra être d'une teinte identique à celle de la façade, si elle est positionnée en façade, ou à celle de la toiture, si elle est positionnée en toiture.

**Clôtures, en façade sur rue :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

**Clôtures, en limite séparative :**

La hauteur est au maximum de 2 mètres pour les murs plaines et de 1,80 mètres pour les murs bahuts et grillages végétalisés.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter la tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillages végétalisés.

**Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

**UA12 - Stationnement des voitures.**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :** -1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;

-2 places de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) ;

**Bureaux :** - Une place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;

**Commerces :** -Une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et**

**restaurants :** - Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

**Autres**

**établissements :** - Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la Commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (cf : article L.421-3 du Code de l'urbanisme).

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

## **UA13 - Espaces libres et plantations.**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**

### **UA14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé par le P.L.U..



## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

#### CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone de transition entre l'agglomération et les zones naturelles, destinée à recevoir un habitat un peu moins dense que la zone UA.

Pour être constructibles, la superficie des terrains ne pourra être inférieure à 800m<sup>2</sup>.

Elle comprend un secteur **UBi** qui reprend les terrains sensibles à d'éventuelles inondations et qui fait l'objet de prescriptions particulières.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **UB1** - Occupations et utilisations du sol interdites

#### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air,
- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - \* soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - \* soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;

- Les ouvertures de carrières ;
- les dancings et discothèques,
- Les campings et caravanings.
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- En dehors des activités existantes, les constructions nouvelles à usage :
  - agricole ou forestier,
  - industriel,
  - entrepôts.

## **UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- à l'artisanat à condition que son installation n'entraîne pas de nuisances inacceptables. ;
- les installations classées, à condition :
  - \* que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - \* que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - \* que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.

**Dans les secteurs UBi , peuvent seulement être autorisés :**

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, sans augmentation de l'emprise au sol, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- la surélévation des constructions existantes :
  - à usage d'habitations, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - à usage d'Etablissement recevant du public (ERP), quels que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
- le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population, ni augmentation de la vulnérabilité des biens exposés au risque, et sous réserve que la destination soit autorisée,
- le changement de destination ou d'usage des locaux au dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative du nombre et de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque, et sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée,
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue,
- les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques,...)
- les abris et appentis, à condition de n'être clos par aucun mur. La superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
- l'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, pour les cas où la mise en sécurité des personnes (refuge) nécessite l'augmentation de l'emprise au sol et sous réserve de ne pas créer de SHON en rez de chaussée.
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre du sol.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

### **UB3 - Accès et voirie.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

### **UB4 - Desserte par les réseaux.**

#### **1 - EAU.**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - ASSAINISSEMENT.**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### **3 - EAUX PLUVIALES.**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.

#### **4 – AUTRES RESEAUX.**

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

#### **5- DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 200 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

### **UB5 - Surface et forme des terrains.**

Chaque terrain devra avoir une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup>.

### **UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux limites du domaine public.

Toutefois, lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure des voies anciennes, les constructions pourront s'édifier à cet alignement.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations, les constructions doivent s'édifier à au moins 6 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution intense doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Le long des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin ...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

#### **Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées :**

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition). Cette dérogation ne s'applique pas le long des vallats dans le secteur **Ubi**.

## **UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

### **Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées :**

- aux aménagements ou extension d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (cf : définition en annexe)

## **UB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 4 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **UB9 - Emprise au sol.**

Non réglementée par le P.L.U..

## UB10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 5 m à l'égout des toitures et 7 m au faîtage.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

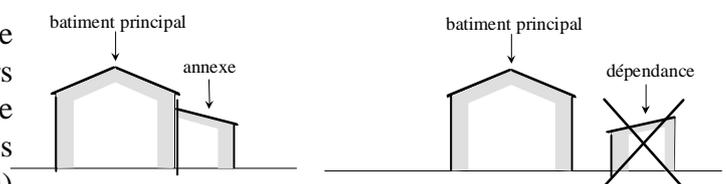
## UB11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

**Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les matériaux de couverture seront de tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques en façade sur rue sont interdits.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les antennes paraboliques devront être peintes afin d'être masquées le plus possible. La peinture devra être d'une teinte identique à celle de la façade, si elle est positionnée en façade, ou à celle de la toiture, si elle est positionnée en toiture.

**Clôtures :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres pour les murs plaines et de 1,80 mètres pour les murs bahuts et grillages végétalisés.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter la tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillages végétalisés.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans le secteur **UBi**, les clôtures pourront être autorisées à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue,

**Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## UB12 - Stationnement des voitures.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :** -1 place de stationnement par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;

-2 places de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) ;

Pour les logements financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

**Bureaux :** - Une place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;

**Commerces :** -Une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Hôtels et**

**restaurants :** - Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

**Autres**

**établissements :** - Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

## **UB13 - Espaces libres et plantations.**

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit comprendre un ou des espaces verts communs, plantés de végétaux.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

La plantation de feuilles de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**

## **UB14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **UB** est égal à 0,30.

En aucun cas, la surface hors œuvre nette des constructions ne pourra être supérieure à 300m<sup>2</sup>.

Il n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

Dans le cas de division d'une parcelle bâtie et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.



## **TITRE III**

### **- dispositions applicables aux zones agricoles -**

La commune ne prend aucun engagement  
de services et d'équipements publics  
dans les zones naturelles.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **A** est une zone naturelle, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle ne peut accueillir que les constructions et installations nouvelles liées et nécessaires au fonctionnement normal des exploitations agricoles.

Elle comprend des secteurs **Ap** et **Api**, où toutes les constructions nouvelles sont interdites, en raison de la qualité exceptionnelle du site.

Elle comprend également des secteurs **Ai** et **Api** qui reprend les terrains sensibles à d'éventuelles inondations et qui fait l'objet de prescriptions particulières.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **A1** - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits :

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, en particulier :

- les maisons d'habitation individuelles, sauf celles citées à l'article A2;
- les lotissements et opérations d'ensemble à usage d'habitat,
- les équipements collectifs,
- les constructions aux destinations suivantes :
  - . hôtel,
  - . commerce ou artisanat,
  - . bureau ou service,
  - . industrie dont industrie agro-alimentaire,
  - . entrepôts,
  - . équipements collectifs.

- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs ;
- les opérations d'aménagement,
- camping et caravanage qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole :
  - . les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires naturelles de camping qui ont pour support une exploitation agricole,
  - . les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - . le stationnement des caravanes à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les abris de jardin dès lors qu'ils ne sont pas implantés à proximité de la résidence de l'utilisateur,
- les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
  - . les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - . les aires de stationnement et les dépôts d'au moins 10 véhicules,
  - . les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules.
- l'ouverture et l'extension de carrières.

Dans les secteurs **Ai**, toutes les constructions non mentionnées à l'article A2 sont interdites ainsi que la création ou l'extension de terrains de camping.

Dans les zones **Ap** et **Api**, toute nouvelle construction est interdite pour des raisons paysagères.

## **A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1) Rappels**

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1<sup>er</sup>.

**2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

Peuvent être seulement autorisés dans la zone A :

- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir soit des constructions à usage agricole (bâtiments de dépendance liés et nécessaire à la production agricole, à la transformation des productions agricoles et à la vente de ces produits), soit des locaux de vente des produits de l'exploitation agricole, soit des logements pour l'exploitant et les logements de fonction.

Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en contiguïté de ces bâtiments, ou elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

- les équipements d'accueil touristique qui ont pour support l'exploitation agricole à condition :

\* que ces constructions trouvent leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.

\* que ces constructions constituent un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celle-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;

- les aires naturelles de camping : limitées à 25 emplacements situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;

- les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante.

- les extensions des constructions à usage d'habitation, liées à l'exploitation agricole, sont autorisées dès lors que leur surface hors œuvre nette initiale représente au minimum 60 m<sup>2</sup>. En aucun cas la surface hors œuvre nette créée ne pourra dépasser la surface hors œuvre nette existante. Après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 300 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur **Ai** seuls peuvent être autorisés :

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, sans augmentation de l'emprise au sol, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- la surélévation des constructions existantes :
  - à usage d'habitations, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - à usage d'hébergement, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue,
- les abris et appentis, à condition de n'être clos par aucun mur. La superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
- les serres agricoles démontables,
- l'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour les cas où la mise en sécurité des personnes (refuge) nécessite l'augmentation de l'emprise au sol et sous réserve de ne pas créer de SHON en rez de chaussée.
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre du sol.

Dans le secteur **Ap** seuls peuvent seulement être autorisés :

- la restauration et l'extension des bâtiments, liés et nécessaires à l'exploitation agricole, existants à la date d'approbation du P.L.U

Dans le secteur **Api** seuls peuvent seulement être autorisés :

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, sans augmentation de l'emprise au sol, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- la surélévation des constructions existantes :
  - à usage d'habitations, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - à usage d'hébergement, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
  - à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque ;
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue,

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

### **A3 - Accès et voirie.**

Les terrains où se trouvent les constructions anciennes existantes à restaurer, ou à agrandir, doivent avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques convenables, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

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

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

## **A4 - Desserte par les réseaux.**

### **1 - EAU.**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liée à l'exploitation agricole, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familiale)

### **2 - ASSAINISSEMENT.**

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur (Cf Annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### **3 - EAUX PLUVIALES.**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

### **4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE.**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 560 mètres du

bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

## **A5 - Surface et forme des terrains.**

Non réglementées par le P.L.U..

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

## **A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	REcul A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau de désenclavement RD.20 et RD.51	-pour toute construction : - 15 mètres.
Chemins ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 7 mètres.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges.

### **Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,

## **A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs séparateurs, coupe feu).

### **Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées :**

- aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être au moins égal à la hauteur hors tout,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,

## **A8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.**

Une distance minimale entre deux constructions discontinues devra être au minimum de 3 mètres.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

## **A9 - Emprise au sol.**

Non réglementée par le P.L.U...

## **A10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 8,50 m au faîtage.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

### Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

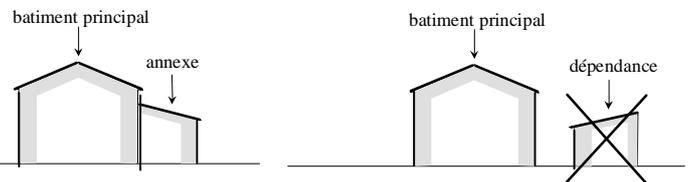
## A11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

### Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Les couvertures pourront être en Fibrociment teinté grandes ondes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les antennes paraboliques devront être peintes afin d'être masquées le plus possible. La peinture devra être d'une teinte identique à celle de la façade, si elle est positionnée en façade ou à celle de la toiture si elle est positionnée en toiture.

#### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les murs pleins sont autorisés, seulement s'ils relient des bâtiments non contigus implantés à l'alignement des voies ou s'ils sont contigus à d'autres murs pleins. Dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser.

Dans les secteurs **Ai** et **Api**, les clôtures pourront être autorisées à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

#### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **Forme :**

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 % et leur hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètres.

## **A12 - Stationnement des voitures.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectés à la circulation.

## **A13 - Espaces libres et plantations.**

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité liés à l'exploitation agricole doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**

## **A14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé par le P.L.U..

Toutefois, les logements ne pourront pas avoir une superficie supérieure à 300m<sup>2</sup> de plancher développée hors œuvre nette après extensions successives (cf. définition en annexe).



## **TITRE IV**

### **- dispositions applicables aux zones naturelles -**

La commune ne prend aucun engagement  
de services et d'équipements publics  
dans les zones naturelles.

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

#### CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **N** est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages ou de leur intérêt écologique.

Elle comprend un secteur **Nf1** qui regroupe des espaces boisés qui sont soumis à un risque d'incendie très fort, risque qui justifie des dispositions particulières spécifiées dans différents articles.

Elle comprend un secteur **Nf3** qui regroupe des espaces boisés qui sont soumis à un risque d'incendie moyen, risque qui justifie des dispositions particulières spécifiées dans différents articles.

Elle comprend un secteur **Nh** qui regroupe les occupations du sol non liées et nécessaires à une exploitation agricole mais présentes dans l'espace agricole, qu'il s'agisse de logements ou d'activités.

Elle comprend un secteur **Nhi** qui regroupe les occupations du sol non liées et nécessaires à une exploitation agricole mais présentes dans l'espace agricole, qu'il s'agisse de logements ou d'activités qui sont soumis au risque inondation.

Elle comprend un secteur **Nm** correspondant à l'emprise du cimetière.

Elle comprend un secteur **Nstepi** correspondant à l'emprise de la station d'épuration. et qui est soumis au risque inondation.

Elle comprend un secteur **Ni** correspondant au lit de la rivière et aux ravins, et qui fait l'objet de prescriptions particulières.

Elle comprend un secteur **Nst** qui correspond à des terrains sur lesquels est autorisé le stationnement de véhicule sans modification de la topographie du lieu.

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **N1** - Occupations et utilisations du sol interdites

#### 1) Rappel :

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

## **2) Sont interdits :**

- Les constructions de toute nature, y compris les cabanons et abris de week-end, à l'exception des constructions visées à l'article **N2** ;
- Les lotissements de toute nature ;
- Les installations classées ou non classées ;
- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  - \* soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - \* soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m<sup>2</sup> et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières, les affouillements et exhaussements de sol ;
- Les campings et caravanings ;
- La création de nouvelles antennes de télécommunication et de télédiffusion.
- Le défrichement et les coupes à blanc dans les espaces boisés classés.

## **N2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières**

### **1) Rappels**

- 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 (voir annexe arrêté préfectoral pour exceptions),

### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

#### Dans le secteur **Nh**, seuls sont autorisés :

- les extensions limitées des constructions à usage d'habitation. En aucun cas la surface hors œuvre nette créée ne pourra dépasser la surface hors œuvre nette existante. Après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 300m<sup>2</sup> ;

- les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20m<sup>2</sup> et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante. ,

- l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes,

- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir soit des constructions à usage agricole (bâtiments de dépendance liés et nécessaires à la production agricole, à la transformation. Des productions agricoles et à la vente de ces produits), soit des locaux de vente des produits des exploitations agricoles, soit des **1** logements de fonction.

Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en contiguïté de ces bâtiments, ou si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques et fonctionnels.

- les équipements d'accueil touristique qui ont pour support l'exploitation agricole à condition :

\* que ces constructions trouvent leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.

\* que ces constructions constituent un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante.

- les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone.

- les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion.

- les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. article L.441-2, L.441-3 et R.442-6) ;

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (cf article L.111-3) .

#### Dans le secteur **Nhi**, seuls sont autorisés :

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, sans augmentation de l'emprise au sol, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,

- la surélévation des constructions existantes :

- à usage d'habitations, , sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,

- à usage d'hébergement, liées et nécessaires à l'exploitation agricole (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,

- à usage professionnel, d'activité ou de stockage, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque ;

- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue,
- les abris et appentis, à condition de n'être clos par aucun mur. La superficie ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
- les serres agricoles démontables,
- l'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour les cas où la mise en sécurité des personnes (refuge) nécessite l'augmentation de l'emprise au sol et sous réserve de ne pas créer de SHON en rez de chaussée.
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre du sol.

Dans le secteur **Nm**, seuls sont autorisés :

- les constructions, installations et aménagements (y compris exhaussements et affouillements de sol) liés à la gestion et l'utilisation du cimetière ;
- les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone.
- les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion.
- les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. article L.441-2, L.441-3 et R.442-6) ;

Dans le secteur **Nstepi**, seuls sont autorisés :

- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, sauf après une crue, sans augmentation de l'emprise au sol, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite,
- les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés à au moins 1 mètre du sol.
- les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue,

Dans le secteur **Nst**, seuls peuvent être autorisés :

- les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause la vocation naturelle de la zone.
- les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion.
- L'aménagement d'aires de stationnement de véhicules, dans le respect de la topographie du site.
- les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. article L.441-2, L.441-3 et R.442-6) ;

Dans les secteurs **N**, **Nf1**, **Nf3** seuls peuvent être autorisés :

- les constructions liées à la gestion et à l'exploitation des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) sauf les antennes de télécommunication et de télédiffusion;
- les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. article L.441-2, L.441-3 et R.442-6) ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (cf article L.111-3) .

Dans les secteurs **Ni** seuls peuvent être autorisés :

- les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. article L.441-2, L.441-3 et R.442-6) ;
- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (cf article L.111-3) .

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

**N3 - Accès et voirie.**

Les terrains où se trouvent les constructions anciennes existantes à restaurer, ou à agrandir, doivent avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques convenables, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

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

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

## **N4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - EAU.**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité liée à l'exploitation agricole, tout établissement ou installation abritant des activités, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante ou en cas d'impossibilité, par une ressource privée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique).

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation uni-familiale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'uni-familiale)

### **2 - ASSAINISSEMENT.**

Pour les constructions visées à l'article N2, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### **3 - EAUX PLUVIALES.**

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Dans le cas où le raccordement s'avérerait techniquement impossible des dispositions provisoires en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur pourront être autorisées.

### **4 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE.**

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d'assurer un débit simultané de 60 m<sup>3</sup>/h au minimum pendant 2 heures, situés à moins de 400 mètres des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables. Lorsque l'installation d'hydrants normalisés n'est pas envisageable, la mise en place d'une réserve d'eau de 30 m<sup>3</sup> à moins de 560 mètres du bâtiment peut être admise, à condition qu'elle soit accessible, utilisable en toute circonstance et située sur le domaine public.

## **N5 - Surface et forme des terrains.**

Non réglementées par le Plan Local d'Urbanisme.

Cependant, la superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire selon les obligations liées au type d'occupation projetée. Cette obligation concerne tout particulièrement la desserte en eau potable, le traitement et l'évacuation des eaux usées et la gestion des eaux pluviales.

## **N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU L A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau de désenclavement RD.20 et RD.51	Pour toute construction - 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toute construction : - 7 mètres

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Aucun accès sur les routes départementales ne peut être autorisé à moins de 100 m du centre des carrefours de rase campagne.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des canaux, toutes les constructions devront être implantées à au moins 4 m de la limite du domaine public ou des berges.

**Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées :**

- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,

## **N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

**Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus (voir annexe définition),
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,

## **N8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif., pour lesquels l'implantation est libre.

## **N9 - Emprise au sol.**

Non réglementé dans le P.L.U..

## **N10 - Hauteur maximum des constructions.**

La hauteur des constructions visées à l'article **N2** ne devra pas excéder 7 m à l'égout des toitures et 8,50 m au faîtage.

Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

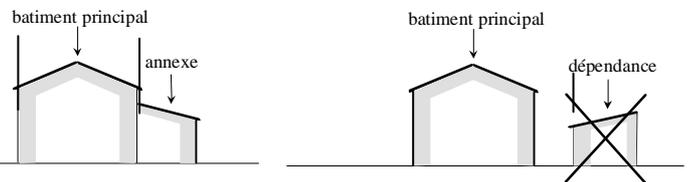
## **N11 - Aspect extérieur.**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes. Ils seront de ton « tuile de terre cuite ».

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les antennes paraboliques devront être peintes afin d'être masquées le plus possible. La peinture devra être d'une teinte identique à celle de la façade, si elle est positionnée en façade ou à celle de la toiture si elle est positionnée en toiture.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les murs pleins sont autorisés, seulement s'ils relient des bâtiments non contigus implantés à l'alignement des voies ou s'ils sont contigus à d'autres murs pleins. Dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser.

Dans les secteurs **Ni, Nhi,** et **Nstepi**, les clôtures pourront être autorisées à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

#### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **Forme :**

Les remblais constitués contre les constructions ne peuvent dépasser une pente de 15 % et leur hauteur ne peut être supérieure à 0,50 mètres.

## **N12 - Stationnement des voitures.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affecté à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

**Habitations :** -2 places de stationnement par logement ;

**Bureaux :** - Une place par 60 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. ;

**Commerces :** -Une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Hôtels et**

**restaurants :** - Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

#### **Autres**

**établissements :** - Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

### **N13 - Espaces libres et plantations.**

Des espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage dans un périmètre de 50 mètres autour des habitations ;

Le déboisement dans un rayon de 8 mètres ;

L'interdiction des plantations de résineux ou de chênes verts.

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**

### **N14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé par le P.L.U..

En aucun cas pour les constructions individuelles à usage d'habitation, la superficie de plancher développée hors œuvre nette sera supérieure à 300 m<sup>2</sup> (cf. définition en annexe).



## **ANNEXES**

## ANNEXE 1

### TEXTES ET ARTICLES

\* **Article R 111-2 :**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (D.n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2).*

\* **Article R 111-3.2 :**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

\* **Article R 111-4 :**

*Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

*a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;*

*où ces travaux s'accompagnent de la création de surface b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.*

*(Decr. n°99-226 du 1<sup>er</sup> avr. 1999, art. 1<sup>er</sup>) « Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. »*

*« L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas hors œuvre, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux. »*

*Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.*

\* **Article R 111-14.2 :**

*Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi N° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

\* **Article R 111-15 :**

*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues **b** du 2<sup>o</sup> alinéa de l'article R-122-22.*

\* **Article R 111-21 :**

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

\* **Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :**

*Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.*

\* **Article L 441-2 :**

*Dans les parties du territoire ou zones visées à l'article L.441-1, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.422-2.*

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

**\* Article L 441-3 :**

*L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.*

*L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture. (L. n° 95-101 du 2 févr. 1995) « pour des motifs d'urbanisme ou d'environnement »*

**\* Article R 442-6 :**

*L'autorisation ne peut être délivrée que si les installations ou travaux satisfont aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation prévu et notamment à celles du plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou du document d'urbanisme en tenant lieu.*

*Cette autorisation peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :*

- *A la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;*
- *Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;*
- *Aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. (Décr. n° 86-192 du 5 fevr. 1986) « ou aux vestiges ou sites archéologiques » ;*
- *A l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.*

*Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.*

*Lorsque la prescription spéciale imposée en vertu des alinéas précédents consiste en la création de clôtures, (Décr. n° 87-885 du 30 oct. 1987) « celles-ci sont édifiées sans déclaration préalable ».*

*L'autorisation peut n'être donnée que pour une durée limitée ou à titre précaire. Dans ce cas, elle peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever à ses frais les installations autorisées.*

## ANNEXE 2

### DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE.

*La définition de la surface maximum de plancher hors œuvre nette et les modalités de son calcul sont données par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après :*

- *la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ;*
- *la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :*
  - a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
  - b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;*
  - c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;*
  - d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.*
  - e) d'une superficie égale à 5 p . 100 des surfaces hors œuvre nette affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus..*

*Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussées..*



# CALCUL DES SURFACES DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE D'UNE CONSTRUCTION

Les indications très précises données ci-dessous sont destinées à permettre un premier calcul par le demandeur de ses surfaces hors œuvre brute et nette.

## Surface hors œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

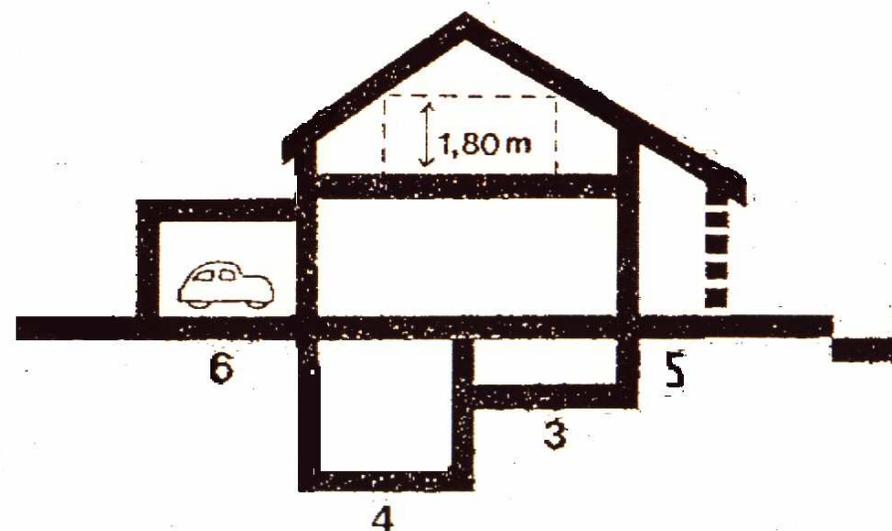
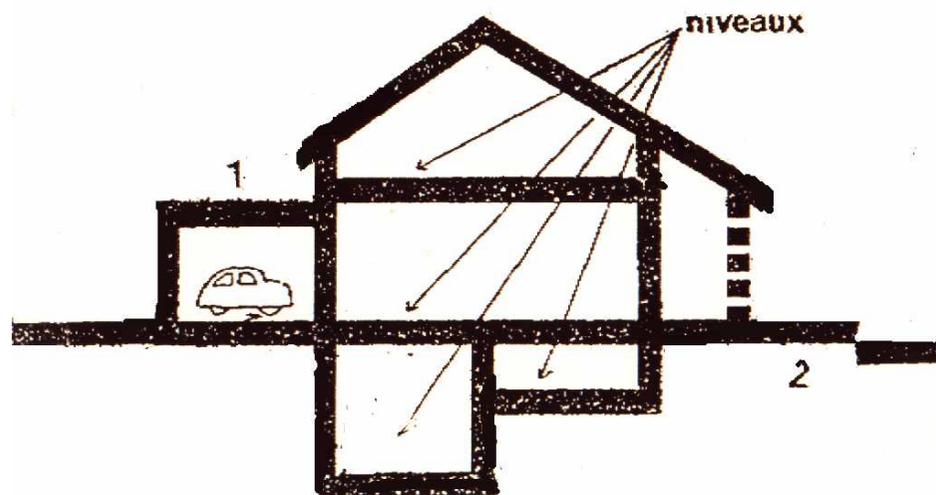
Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

1. aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction.
2. aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

## Surface hors œuvre nette

Elle s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1. aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
2. aux combles non aménageables, en raison :
  - de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,
  - de l'encombrement de la charpente .
3. aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
4. aux sous-sols d'une hauteur supérieure à 1.80 m, affectés au garage, à la cave, à la chaufferie,
5. aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;
6. aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules ;
7. aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production ;
8. dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m<sup>2</sup> par le logement pour hygiène, de l'Équipement (subdivision ou chef-lieu) dont dépend le lieu de construction.



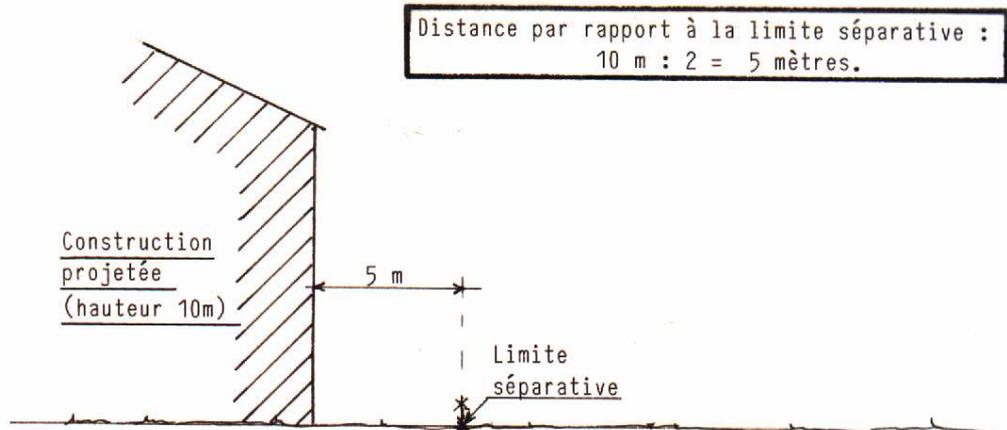
### ANNEXE 3

#### APPLICATION DE L'ARTICLE DES DIFFERENTES ZONES

##### "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives"

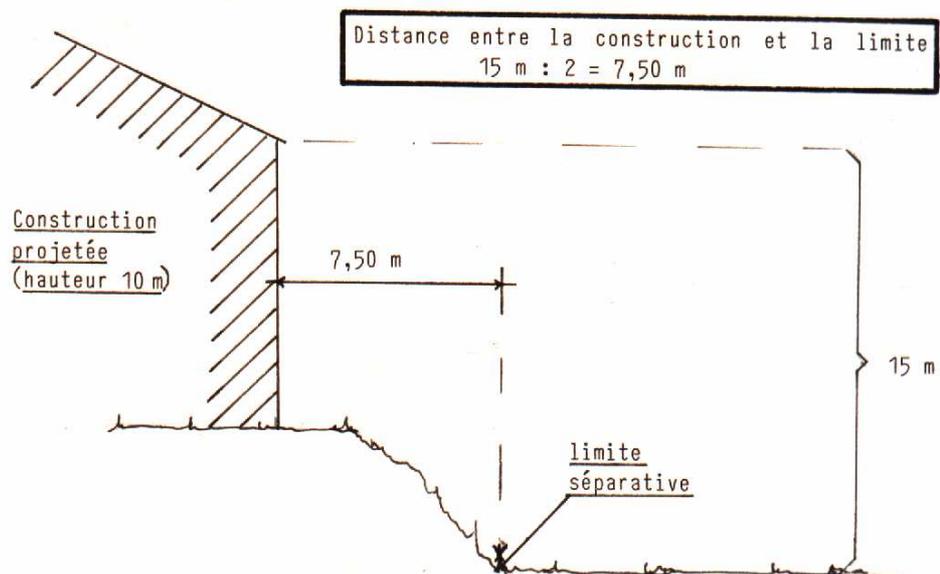
*En terrain plat la distance entre la construction projetée et la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres.*

EXEMPLE :



*En terrain accidenté la distance doit être au moins égale à la moitié de la distance entre le point le plus haut du bâtiment prévu et la limite séparative, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 mètres.*

EXEMPLE :



## ANNEXE 4

### LISTE DES ESSENCES VEGETALES

"préconisées lors de la réalisation de plantations"

- |                          |                |
|--------------------------|----------------|
| - Chêne blanc.           | - Frêne.       |
| - Sureau.                | - Cornouiller  |
| - Laurier-tin.           | - Viorne-tin   |
| - Arbousier.             | - Micocoulier. |
| - Tilleul.               | - Peuplier     |
| - Erable de Montpellier. | - Amandier     |
| - Olivier.               |                |



## ANNEXE 5

### ESPACES BOISES

#### **ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME**

*(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977)*

*(Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 art. 68 VII Journal Officiel du 9 janvier 1983)*

*(Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983 art. 105 Journal Officiel du 23 juillet 1983)*

*(Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 art. 3 IV Journal Officiel du 9 janvier 1993)*

*(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202 III, VIII, IX Journal Officiel du 14 décembre 2000)*

*(Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 art. 29 I, art. 47 Journal Officiel du 11 juillet 2001)*

*(Ordonnance n° 2005-554 du 26 mai 2005 art. 4 Journal Officiel du 27 mai 2005)*

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III 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 d'occupation des sols 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, 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 du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- 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.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

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

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à 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. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze 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 ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

*NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.*

## **REGIME D'AUTORISATION**

ART.R.130-1 (D n° 74-897, 21 Octobre 1974; D n° 77-754, 7 Juillet 1977; D n° 78-806, 1er Août 1978; D n° 79.515, 28 Juin 1979; D n° 84-229, 29 Mars 1984) -

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1° - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- 2° - Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre 1 du livre 1er de la première partie du code forestier.
- 3° - Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.222.1 à L.222.4 et à l'article L.223.2 du code forestier.
- 4° - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L.130.1 (5ème alinéa).

---oOo---

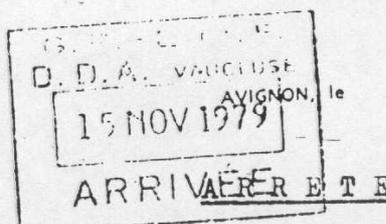
PREFECTURE DE VAUCLUSE  
 DIRECTION DE  
 L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE ET DE LA RÉGLEMENTATION

5<sup>ME</sup> BUREAU

RÉGLEMENTATION

POSTE TÉLÉPHONIQUE N° 326

5466



PORTANT AUTORISATION de COUPE PAR  
 CATEGORIES

LE PREFET de VAUCLUSE,  
 Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 130-1,  
 modifié par l'article 28 de la Loi N° 76-1285 du 31 décembre 1976 ;

VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière ;

VU l'avis du Directeur départemental de l'Agriculture ;

VU l'avis du Directeur départemental de l'Équipement ;

SUR proposition de M. le Secrétaire Général de VAUCLUSE ;

A R R E T E :

ARTICLE 1er - Sont dispensées de l'autorisation préalable prévue  
 par l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes entrant dans une  
 des catégories ainsi définies :

- Catégorie 1

Coupes d'amélioration des peuplements de résineux traités en  
 futaie régulière effectuées à une rotation minimum de 12 ans et prélevant  
 au maximum le tiers du volume sur pied ;

- Catégorie 2

Coupes rases de peupliers sous réserve d'une reconstitution de  
 l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe rase contiguë  
 ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété ;

.../...

- Catégorie 3

Coupes de régénération des peuplements de résineux arrivés à maturité sous réserve du maintien d'un nombre suffisant de porte-graines pour assurer la reconstitution naturelle de l'état boisé dans un délai de trois ans et qu'aucune coupe contiguë ne soit pratiquée dans ce délai dans la même propriété ;

- Catégorie 4

Les coupes de transformation préparant une conversion du taillis en futaie feuillue, coupes rases de taillis simple parvenus à maturité respectant l'ensouchement et permettant la production de rejets dans les meilleures conditions, avec conservation d'au moins 100 brins à l'hectare.

- Catégorie 5

Coupes de taillis sous futaie prélevant moins de 50% du volume des réserves existant avant la coupe

- Catégorie 6

Coupes de jardinage cultural en futaie résineuse ;

- Catégorie 7

Coupes sanitaires justifiées par l'état des arbres : notamment après incendie, sous réserve :

*Sous réserve*  
1°) que les surfaces parcourues par ces coupes en un an soient inférieures ou égales aux surfaces maximales ci-après :

- Catégorie 1 .....	1	ha
- Catégorie 2 .....	1	ha
- Catégorie 3 .....	1	ha
- Catégorie 4 .....	1	ha
- Catégorie 5 .....	1	ha

2°) que ces parcelles à exploiter ne soient pas situées dans :

- une zone urbaine ou d'urbanisation future délimitée par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ;

- une zone d'habitat délimitée par un plan d'urbanisme ou un projet d'aménagement approuvé ;

- une zone urbaine délimitée par une zone d'environnement protégé (Z.E.P.) ;

- une zone d'aménagement concerté faisant l'objet d'un plan d'aménagement de zone approuvé (P.A.Z.) ;

- les sites et paysages des périmètres sensibles soumis à une protection particulière par arrêté du préfet en application de l'article R. 142-3 du Code de l'Urbanisme.

.../...

ARTICLE 2 - Toutes les coupes ne répondant pas aux caractéristiques définies par l'article 1er et qui ne sont pas effectuées :

- soit dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi N° 63-810 du 6 Août 1963 ;

- soit dans le cadre des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;

restent soumises à autorisation préalable conformément aux articles R. 130-1 et R. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - MM. le Secrétaire Général de Vaucluse, les Sous-Préfets, les Maires du département, le Directeur départemental de l'Agriculture, le Directeur départemental de l'Équipement et le Directeur du Centre Régional de la Propriété Forestière sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

AVIGNON, le 12 NOV. 1979

Pour Ampliation :

LE DIRECTEUR,

*Ligier*



E. LIGIER

LE PREFET,

Jean-Pierre PENSA