



BOUGLAINVAL

Commune de

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT

Arrêt du PLU

5

Sommaire

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA	12
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX	24
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	28
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU	29
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU	34
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	39
REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	40
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	45
REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	46
ANNEXE 1 : Lucarnes	

Titre I : Dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Bouglainval.
Il fixe en application des articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les articles législatifs du code de l'urbanisme restent applicables et notamment:

- **Article L.111-3**

(loi n°75-1328 du 31 décembre 1975 – loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art 207 - loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 art. 1)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- **Article L 111-8**

(loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 – loi n°83-8 du 7 janvier 1983 art.75 2 – loi n°85-729 du 18 juillet 1985 art 2 I)

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Lorsqu'une décision de sursis a été prise en application des articles visés à l'article L. 111-7, l'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

▪ **Article L 111 - 9 :**

(loi n°76.1285 du 31 décembre 1976 art. 5 - loi n° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985 art. 2-II)

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération."

▪ **Article L 111 - 10 :**

(loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976 - loi n ° 83.8 du 7 janvier 1983 art. 75-1 - loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

▪ **Article L 111 - 11 :**

(loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 – loi n°85-729 du 18 juillet 1985 art 2 III, IV - loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 art.22 III)

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue en application des articles L. 111-9 et L. 111-10, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

▪ **Article L 123-1 7°**

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 - Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 12, art. 14, art. 17 - Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 art. 7 2°, 3° Journal Officiel du 22 avril 2004)

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

▪ **Article L.123-6**

(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 Journal Officiel du 1 janvier 1977, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 20 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

(...) A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

▪ **Article L.421-4**

(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

▪ **Article L.421-5**

(inséré par la loi n°76-1285 du 31 décembre 1976)

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

2 - Les articles réglementaires du code de l'urbanisme ci-après, sont d'ordre public et restent applicables nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme.

▪ **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.

▪ **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.

Il est rappelé en outre :

▪ **Loi du 27 Septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques**

"Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le secrétaire général des beaux-arts ou son représentant."

▪ **Article R 111 - 4 :**

(décret n° 77.775 du 7 janvier 1977, art.5)

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 envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle 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 :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus ;

[...]

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 :**

(décret n° 77.1141 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.629 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, leurs dimensions ou leur destination, 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 approuvés.

▪ **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 de 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 R 130 - 1 :**

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 local d'urbanisme 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 I du livre Ier 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 préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5ème alinéa).

▪ **Article R 422 - 2 :**

Les installations, les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public sont soumis à autorisation.

▪ **Art. R 442 - 3 :**

Les installations classées sont soumises à autorisation.

▪ **Article R 442 - 1 et suivants :**

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

▪ **Article R 441 - 2 et suivants :**

Les clôtures sont soumises à autorisation.

3 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol sont applicables, leur liste est jointe en annexe du document.

4 - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant, s'il y a lieu, le droit de préemption urbain

▪ **Article L.211-1**

(Loi n° 75-1328 du 31 décembre 1975 art. 25, loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 202, loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 41 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définies en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires. (...)

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions.

5 - Parmi les règlements techniques qui se superposent au plan local d'urbanisme, sont rappelés notamment :

- Le règlement sanitaire départemental et la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, les réglementations propres à l'exercice de certaines activités, et les dispositions propres découlant de l'inscription sur la liste complémentaire des monuments historiques du château, de sa grille et de son parc.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 types de zones :

- Zone urbaine désignée par la lettre "U", à laquelle s'applique les dispositions du titre II du présent règlement. Elle comprend :
 - une zone UA qui correspond au bourg avec un secteur UAa qui correspond au hameau de Théléville et un secteur UAb accueillant des activités artisanales sur le secteur du « Creux Fossé »,
 - une zone UB qui correspond au hameau du Grand Gland,
 - une zone UX divisée en :
 - Secteur UXa correspondant aux silos agricoles
 - Secteur UXb correspondant à une zone artisanale et/ou commerciale en centre bourg

- Zone à urbaniser désignée par les lettres "AU", non équipée à laquelle s'applique les dispositions du titre III du présent règlement. Elle comprend :
 - Les zones AU qui seront constructibles dès maintenant, correspondent aux secteurs de développement prioritaires retenus sur le bourg et Théléville,
 - secteur 1AU des Vaux
 - secteur 1AUa sur le hameau de Théléville,
 - secteur 1AUc place d'Arbout
 - secteur 1AUx du bourg
 - Les zones AU qui seront constructibles après modification du P.L.U., correspondent aux secteurs de développement à long terme, retenus sur le bourg et Bois Corbières,
 - secteur 2AU des Vaux
 - secteur 2AUb du Bois Corbières

- Zone agricole désignée par la lettre "A", strictement réservée à l'agriculture, et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
- Zone naturelle désignée par la lettre "N", constituant une protection paysagère pour les éléments forts du site de la commune et pour ses éléments patrimoniaux et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement. Elle comprend 5 secteurs particuliers dans lesquels certaines constructions sont admises :
 - un secteur Nassainissement qui correspond à l'emplacement prévu pour l'implantation d'une station d'épuration,
 - un secteur Nchâteau qui correspond au parc du château,
 - un secteur Nsports qui correspond à une zone d'équipements sportifs,
 - un secteur Nloisirs qui correspond à une zone de loisirs,
 - un secteur Ntouristique qui correspond à une zone d'hébergement touristique,

A l'intérieur de ces zones sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts régis par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme. Ces emplacements ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques et répertoriés en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer régis par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ils sont repérés sur les plans par une trame spécifique.
- les terrains à protéger (article L.123-1 7°)

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 2 sections et 14 articles : le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants.

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

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

Pour l'ensemble des zones :

article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis avec ou sans conditions

Section II - Conditions de l'occupation du sol

article 3 : Accès et voirie.

article 4 : Desserte par les réseaux (eaux, assainissement, électricité...).

article 5 : Caractéristiques des terrains (forme, surface...)

article 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

article 9 : Emprise au sol (C.E.S.)

article 10 : Hauteur maximale des constructions

article 11 : Aspect extérieur des constructions (forme, matériaux).

article 12 : Stationnement

article 13 : Espaces libres et plantations

article 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme 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.

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

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

• Identification de la zone U

- une zone UA qui correspond au bourg avec un secteur UAa pour le hameau de Théléville sur lequel il n'est pas prévu d'assainissement collectif et un secteur UAb accueillant des activités artisanales sur le secteur du « Creux Fossé ».
- une zone UB qui correspond au Grand Gland sur lequel il n'est pas prévu d'assainissement collectif.
- une zone UX divisée en :
 - Secteur UXa correspondant aux silos agricoles
 - Secteur UXb correspondant à une zone artisanale et/ou commerciale en centre bourg

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

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UA

• Destination de la zone UA

Cette zone est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci et doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa recouvrant le hameau de Théléville.

• Objet des dispositions réglementaires en zone UA

Compte tenu de la forme urbaine existante, les constructions autorisées doivent :

- de par leur hauteur, générer un volume s'intégrant au site,
- de par leur aspect extérieur, s'harmoniser avec les constructions existantes,
- de par leur implantation, permettre la création d'une continuité visuelle sur la rue et ménager des cœurs d'îlots organisés autour d'espaces collectifs rappelant les cours de fermes.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, tout terrain doit par ailleurs être apte à accueillir une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Dans un souci de développement durable de la commune, le recours à des matériaux renouvelables et la mise en place de systèmes faisant appel aux énergies renouvelables sont recommandés.

ARTICLE UA1 : TYPES D'OCCUPATIONS ou D' UTILISATION du SOL INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- la création de nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les affouillements ou exhaussement de sols,
- les mobile homes, caravanes et habitations légères.

ARTICLE UA2 : TYPES D'OCCUPATIONS ou D'UTILISATION du SOL ADMIS AVEC OU SANS CONDITIONS :

Dans la zone UA et le secteur UAa, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas etc...),
- les constructions à usage hôtelier,
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les lotissements,
- les constructions à usage agricole implantées dans un périmètre de 50 m autour des corps de ferme existant dans la zone,
- les établissements de soins et de repos,
- les établissements d'enseignement,
- les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre partiel,
- l'aménagement et la restauration des corps de ferme sous réserve de la préservation du caractère architectural originel et de la qualité du patrimoine rural existant,
- l'hivernage de caravanes isolées sous réserve que cet hivernage se limite à la seule caravane du propriétaire ou du locataire du terrain,
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UA3 : ACCES et VOIRIE :

UA3.1 - Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UA3.2 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

UA3.3 – Voirie

Dans la mesure du possible, les voies en cul de sac devront être évitées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité ...) :

Rappel : Aux termes des articles L 332-6-1 et 332-8 du code de l'urbanisme, la participation pour la réalisation d'équipements exceptionnels peut être exigée du bénéficiaire d'une autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

UA4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

UA4.2 Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

UA4.3 Télécommunications :

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain au domaine public.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

UA4.4 Assainissement :

• Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercées par les communes ou les communautés de communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement obligatoire sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement obligatoire sur le réseau collectif dès la réalisation de celui-ci ou de son adaptation aux nouveaux besoins.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (forme, surface ...)

Sans objet.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction devra s'implanter, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum de celui-ci.

Dans le secteur UAa, toute construction devra obligatoirement s'implanter en retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, ou de reconstruction partielle.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les limites séparatives, la marge de retrait doit être au moins égale à 3m.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de reconstruction partielle.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions soumises à permis de construire, non contiguës, sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux sièges d'exploitations agricoles existants.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL (C.E.S) :

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Elle est portée à 20 % pour les parcelles déjà bâties à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ne pourra excéder 6 m.

Les constructions de bâtiments sur levée de terre de plus de 0,80 m sont interdites.

Les habitations qui s'édifieront à moins de 40 m de la vallée du Larris - Tronchet ne pourront pas avoir de sous sol.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de reconstruction partielle.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Forme, matériaux) :

Pour le secteur UA , les prescriptions ci-dessous s'appliquent :

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.
2. **Toitures** : les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure ou égale à 40 ° et inférieure ou égale à 50°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre partiel. Les annexes accolées de moins de 30 m² pourront avoir des toitures à une seule pente. Dans le cas de la recherche d'une architecture contemporaine et pour les annexes accolées, d'autres dispositions sont possibles y compris le toit en terrasse.
3. **Couleur** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
4. **Matériaux** : L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment est interdit en couverture comme en bardage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement. Les annexes devront être recouvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition d'être en harmonie. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas .
5. **Lucarnes** : D'une manière générale, les lucarnes doivent être simples et modestes selon le type traditionnel local. La couverture doit être à 2 ou 3 pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en rez-de-chaussée. Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites (cf. annexe 1 du règlement).
6. **Clôtures** : Les clôtures le long des voies devront être traitées simplement et présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit.

Ne sont autorisés que :

- Les murs pleins en parpaing de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum qui devront obligatoirement être enduits.
- Les murs pleins en briques ou parement de briques de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté de grilles à claire voie en bois ou en métal.
- Les clôtures en grillage simple torsion doublées de haies vives.
- Les clôtures pleines en bois, à l'exclusion des panneaux tressés.
- Les clôtures mitoyennes seront libres mais ne pourront excéder 1,80 m de hauteur

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLES UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantations. La plantation de thuyas en haies est interdite.

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

ARTICLES UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB (GRAND GLAND)

• Destination de la zone UB

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau collectif d'assainissement. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités tertiaires et de services compatibles avec celui-ci et doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

• Objet des dispositions réglementaires en zone UB

Chacune des parcelles doit contribuer à préserver le caractère forestier du lotissement.

Dans un souci de développement durable de la commune, le recours à des matériaux renouvelables et la mise en place de systèmes faisant appel aux énergies renouvelables sont recommandés.

ARTICLE UB1 : TYPES D' OCCUPATIONS ou D'UTILISATION du SOL INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- les affouillements ou exhaussement de sols,
- les mobile homes, caravanes et habitations légères.

ARTICLE UB2 : TYPES D'OCCUPATIONS ou UTILISATION du SOL ADMIS AVEC OU SANS CONDITIONS :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas etc...),
- les constructions à usage d'équipement collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatibles avec le voisinage,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre partiel
- l'hivernage de caravanes isolées sous réserve que cet hivernage se limite à la seule caravane du propriétaire ou du locataire du terrain,
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UB3 : ACCES et VOIRIE :

UB3.1 – Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UB3.2 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

UB3.3 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau assainissement, électricité ...) :

Rappel : Aux termes des articles L 332-6-1 et 332-8 du code de l'urbanisme, la participation pour la réalisation d'équipements exceptionnels peut être exigée du bénéficiaire d'une autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de toute installation qui par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

UB4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable dès lors que la zone UB sera desservie.

UB4.2 Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

UB4.3 Télécommunications :

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain au domaine public.

UB4.4 Assainissement :

• **Eaux usées** : En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de

contrôle technique exercé par les communes ou les communautés de communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

• **Eaux pluviales** : En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (forme, surface ...) :

Pour maintenir le caractère forestier de la zone, la superficie d'un terrain constructible doit être supérieure ou égale à 1750 m², sauf pour les terrains déjà construits ayant une surface inférieure ou égale.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction devra obligatoirement s'implanter à 5 m de l'alignement des voies du lotissement et de la RD 26.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, ou de reconstruction partielle.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux reconstructions après sinistre partiel (habitation ou annexe), aux réaménagements d'une construction existante lorsqu'elle ne les respecte pas.
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

L'emprise des constructions nouvelles sur des parcelles non encore bâties ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, annexes et dépendance comprises.

En cas de constructions déjà existantes, ces dernières pourront faire l'objet d'agrandissement dans la limite de ces 10 %, y compris annexes et dépendances. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre partiel (habitations ou annexes).

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ne pourra excéder 6 m.

Les constructions de bâtiments sur levée de terre de plus de 0,80 m sont interdites.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de reconstruction partielle.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (forme matériaux) :

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.
2. **Toitures** : les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure ou égale à 40 ° et inférieure ou égale à 50°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre partiel. Les annexes accolées de moins de 30 m² pourront avoir des toitures à une seule pente. Dans le cas de la recherche d'une architecture contemporaine et pour les annexes accolées, d'autres dispositions sont possibles y compris le toit en terrasse.
3. **Couleur** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
4. **Matériaux** : L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment est interdit en couverture comme en bardage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement. Les annexes devront être recouvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition d'être en harmonie. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas .
5. **Lucarnes** : D'une manière générale, les lucarnes doivent être simples et modestes selon le type traditionnel local. La couverture doit être à 2 ou 3 pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en rez-de-chaussée. Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites (cf. annexe 1 du règlement).
6. **Clôtures** : Les clôtures le long des voies devront être traitées simplement et présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit.

Ne sont autorisés que :

- Les murs pleins en parpaing de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum qui devront obligatoirement être enduits.
- Les murs pleins en briques ou parement de briques de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté de grilles à claire voie en bois ou en métal.
- Les clôtures en grillage simple torsion doublées de haies vives.
- Les clôtures pleines en bois, à l'exclusion des panneaux tressés.
- Les clôtures mitoyennes seront libres mais ne pourront excéder 1,80 m de hauteur

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLES UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantations afin de préserver l'aspect forestier du lotissement.

La plantation de thuyas en haies est interdite.

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

ARTICLES UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet

CHAPITRE III : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UX

Cette zone est destinée à recevoir des bâtiments à usage d'activités artisanales et commerciales.
Elle comprend :

- un secteur UXa qui correspond aux terrains d'implantation des silos agricoles,
- un secteur artisanal et/ou commercial UXb situé en centre-bourg.

Dans un souci de développement durable de la commune, le recours à des matériaux renouvelables et la mise en place de systèmes faisant appel aux énergies renouvelables sont recommandés.

ARTICLE UX1 : TYPES D'OCCUPATIONS ou UTILISATION du SOL INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX2.

ARTICLE UX2 : TYPES D' OCCUPATIONS ou D'UTILISATIONS du SOL ADMIS AVEC OU SANS RESERVES :

Dans le secteur UXa, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôts agricoles et leurs activités commerciales annexes,
- les constructions à usage agricole et de commercialisation de produits agricoles,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions des installations existantes après sinistre partiel,
- les affouillements ou exhaussements de sols indispensables à l'aménagement des terrains et à l'édification des constructions,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

Dans le secteur UXb, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales compatibles avec le caractère résidentiel du bourg,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UX3 : ACCES et VOIRIE :

UX3.1 – Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UX3.2 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

UX3.3 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité...) :

Rappel : Aux termes des articles L 332-6-1 et 332-8 du code de l'urbanisme, la participation pour la réalisation d'équipements exceptionnels peut être exigée du bénéficiaire d'une autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

UX4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

UX4.2 Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

UX4.3 Télécommunications :

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain au domaine public.

UX4.4 Assainissement

• **Eaux usées** : En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes ou les communautés de communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement obligatoire sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

• **Eaux pluviales** : Pour le secteur UXb, toutes les eaux pluviales doivent être dirigées par des canalisations souterraines et être obligatoirement raccordées au réseau collecteur.

Dans le secteur UXa, en l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UX5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (forme, surface...) :

Sans objet

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Dans le secteur UXa, toutes les constructions nouvelles devront être édifiées à un minimum de :

- 30 m de l'axe des routes départementales
- 20 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

Sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de reconstruction partielle .

Dans le secteur UXb, toutes les constructions devront être édifiées en retrait de 5 m minimum de l'alignement.

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les limites séparatives, la marge de retrait doit être au moins égale à 3m.

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

L'emprise des constructions ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, annexes et dépendances comprises.

En cas de constructions déjà existantes, ces dernières pourront faire l'objet d'agrandissement dans la limite de ces 40 %, y compris annexes et dépendances. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre partiel

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Pour les constructions dont l'usage est prévu à l'article UX2 la hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ne pourra excéder 9 m pour le secteur UXa

Cette hauteur est ramenée à 6 m pour les secteurs UXb.

Aucune construction ne pourra être édiflée sur une levée de terre de plus de 0,80 m

Pour les silos agricoles, et pour tenir compte de la spécificité de ce type de bâtiment, il sera admis que les élévateurs puissent dépasser de 3 m la hauteur du faîtage.

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (forme, matériaux) :

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
2. **Couleurs** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
3. **Matériaux** : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement.
4. L'utilisation de la tôle ondulée tant en bardage qu'en couverture est interdite.
5. L'utilisation de bacs acier ou aluminium en bardage ou en couverture est autorisée.
6. L'emploi du fibrociment en plaque non-ondulée, éventuellement teint dans la masse, est autorisé en toiture comme en bardage.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités exercées doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation afin de permettre une intégration des constructions dans leur environnement.

Dans le secteur UXb, les constructions devront être masquées par un traitement paysager adapté sous forme de haies vives ou de rideaux d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AU

• Identification de la zone 1AU

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation à court et moyen termes. Selon les termes de l'article R 123-6, une zone AU est une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation après la réalisation des équipements internes à la zone prévue au PADD.

Elle comprend un secteur 1AU aux Vaux, un secteur 1AUa à Théléville, un secteur 1AUc place d'Arbout et un secteur 1AUx au bourg.

L'ouverture de chaque secteur de la zone 1AU à l'urbanisation est conditionnée à la présentation d'un projet d'ensemble cohérent pour chaque secteur sur la totalité des surfaces concernées. Les aménagements des secteurs 1AU, 1AUa et 1AUc devront par ailleurs être conformes aux orientations d'aménagements.

Dans un souci de développement durable de la commune, le recours à des matériaux renouvelables et la mise en place de systèmes faisant appel aux énergies renouvelables sont recommandés.

ARTICLE 1AU1 : TYPES D'OCCUPATIONS ou D'UTILISATION du SOL INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- la création de bâtiments à usage d'exploitation agricole, sauf en secteur 1AUc,
- les affouillements ou exhaussement de sols,
- les mobile homes, caravanes et habitations légères.

ARTICLE 1AU2 : TYPES D'OCCUPATIONS ou UTILISATION du SOL ADMIS AVEC OU SANS CONDITIONS :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas, etc.),
- les constructions à usage d'équipements collectifs,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
- les lotissements,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

Dans le secteur 1AUc, les constructions à usage agricole sont également admises mais seulement pour les besoins de l'exploitation agricole existante et dans le périmètre de celle-ci.

Dans le secteur 1AUx, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités artisanales, tertiaires ou commerciales compatibles avec le caractère résidentiel du bourg,

- les constructions de maisons d'habitation à condition qu'elles ne soient pas distantes de plus de 20 mètres des bâtiments d'activités qui leur sont associés afin que l'ensemble des constructions (habitation et bâtiments d'activités) constitue une unité foncière indivisible.
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU3 : ACCES et VOIRIE :

1AU 3.1 – Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...).

1AU3.2 – Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques. Ces accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1AU3.3 Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité.....) :

Rappel : Aux termes des articles L 332-6-1 et 332-8 du code de l'urbanisme, la participation pour la réalisation d'équipements exceptionnels peut être exigée du bénéficiaire d'une autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

1AU4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

1AU4.2 Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

1AU4.3 Télécommunications :

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain au domaine public.

1AU4.4 Assainissement :

• Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement sera impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes ou les communautés de communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement obligatoire sur le réseau collectif dès sa réalisation. Cette disposition ne s'applique pas pour le hameau de Théléville où il n'est pas prévu d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement.

• Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement obligatoire sur le réseau collectif dès sa réalisation ou de son adaptation aux nouveaux besoins.

ARTICLE 1AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (forme, surface...) :

Pour la zone 1AU (Les Vaux) afin de respecter à la fois les contraintes résultant de l'existence d'un périmètre de protection d'un bâtiment inscrit sur la liste complémentaire des Monuments historiques et la nécessité éventuelle de réaliser un assainissement individuel, la surface minimum de chaque parcelle devra être d'au moins 1.200 m² .

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

Pour la zone 1AUa (hameau de Théléville) où il n'est pas prévu d'assainissement collectif et afin de respecter le caractère rural de ce hameau, la surface minimum requise pour édifier une construction est de 1.500 m²

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction devra s'implanter, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum de celui-ci.

Dans les secteurs 1AUa, toute construction devra obligatoirement s'implanter en retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

Dans le secteur 1AUx, toute construction devra obligatoirement s'implanter en retrait de 8 m par rapport à l'alignement. Les constructions ne pourront être implantées en crête. Dans la mesure du possible, les constructions devront être implantées sur les lignes de niveau les plus basses.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les limites séparatives, la marge de retrait doit être au moins égale à 3m.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

Dans le secteur 1AUx, la distance maximale entre les bâtiments d'activités et la construction à usage d'habitation ne devra pas excéder 20 mètres afin que l'ensemble des constructions (habitation et bâtiments d'activités) constitue une unité indivisible.

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

L'emprise des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Pour le secteur 1AUc, l'emprise des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière. Elle est portée à 20 % pour les parcelles déjà bâties à la date d'approbation du présent P.L.U.

Pour le secteur 1AUx : Sans objet.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ne pourra excéder 6 m.

Les constructions de bâtiments sur levée de terre de plus de 0,80 m sont interdites.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (forme, matériaux...) :

Pour tous les bâtiments autres que les bâtiments d'activités du secteur 1AUx :

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.
2. **Toitures** : les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure ou égale à 40 ° et inférieure ou égale à 50°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre partiel. Les annexes accolées de moins de 30 m² pourront avoir des toitures à une seule pente. Dans le cas de la recherche d'une architecture contemporaine et pour les annexes accolées, d'autres dispositions sont possibles y compris le toit en terrasse.
3. **Couleur** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
4. **Matériaux** : L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment est interdit en couverture comme en bardage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement. Les annexes devront être recouvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition d'être en harmonie. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas .
5. **Lucarnes** : D'une manière générale, les lucarnes doivent être simples et modestes selon le type traditionnel local. La couverture doit être à 2 ou 3 pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en rez-de-chaussée. Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites (cf. annexe 1 du règlement).
6. **Clôtures** : Les clôtures le long des voies devront être traitées simplement et présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit.

Ne sont autorisés que :

- Les murs pleins en parpaing de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum qui devront obligatoirement être enduits.
- Les murs pleins en parement de briques de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum.

- Les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté de grilles à claire voie en bois ou en métal.
- Les clôtures en grillage simple torsion doublées de haies vives.
- Les clôtures pleines en bois, à l'exclusion des panneaux tressés.
- Les clôtures mitoyennes seront libres mais ne pourront excéder 1,80 m de hauteur

Dans le secteur 1AUx, pour les bâtiments d'activités, les dispositions ci-dessous s'appliqueront :

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
2. **Couleurs** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
3. **Matériaux** : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement.
4. L'utilisation de la tôle ondulée tant en bardage qu'en couverture est interdite.
5. L'utilisation de bacs acier ou aluminium en bardage ou en couverture est autorisée.
6. L'emploi du fibrociment en plaque non-ondulée, éventuellement teint dans la masse, est autorisé en toiture comme en bardage.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation.

Une trame spécifique, figurant sur le schéma d'orientations, désigne une zone de plantations à réaliser obligatoirement lors de l'aménagement de la zone.

La plantation de thuyas en haies est interdite.

Dans le secteur 1AUx, les constructions à usage d'activités devront être masquées par un traitement paysager adapté sous forme de haies vives ou de rideaux d'arbres de hautes tiges.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

- Identification de la zone 2AU

Cette zone, non équipée, est destinée à l'urbanisation future après urbanisation de la zone 1AU. Elle comprend le secteur 2AU des Vaux et le secteur 2AUb du Bois Corbière.

- Conditions d'ouverture des zones 2AU

La réalisation d'opérations de construction y est subordonnée à modification du P.L.U sur proposition d'aménagement d'ensemble des zones compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (objectif de développement démographique et de construction) et intégrant les prescriptions particulières.

- En L'absence de réseau d'assainissement collectif en secteur 2AUb tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Le secteur 2AUb de Bois Corbière ne sera ouvert à la construction qu'après mise en place du réseau d'alimentation en eau potable du secteur du Grand Gland et raccordement à ce dernier.

Dans un souci de développement durable de la commune, le recours à des matériaux renouvelables et la mise en place de systèmes faisant appel aux énergies renouvelables sont recommandés.

ARTICLE 2AU1 : TYPES D'OCCUPATIONS ou D'UTILISATION du SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- la création de bâtiments à usage d'exploitation agricole,
- les affouillements ou exhaussement de sols,
- les mobile homes, caravanes et constructions légères.

ARTICLE 2AU2 : TYPES D'OCCUPATIONS ou UTILISATION du SOL ADMISES AVEC OU SANS CONDITIONS :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas, etc.),
- les constructions à usage d'équipement collectifs,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatibles avec le voisinage,
- les lotissements,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 2AU3 : ACCES et VOIRIE :

2AU3.1 – Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

2AU3.2 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

2AU3.3 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 2AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité....) :

Rappel : Aux termes des articles L 332-6-1 et 332-8 du code de l'urbanisme, la participation pour la réalisation d'équipements exceptionnels peut être exigée du bénéficiaire d'une autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

2AU4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2AU4.2 Electricité : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

2AU4.3 Télécommunications : Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain au domaine public.

2AU4.4 Assainissement

• **Eaux usées** : Pour les zones 2 AU (Les Vaux et Bois Corbières), en l'absence de réseau public ou lorsque le branchement sera impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de

contrôle technique exercé par les communes ou les communautés de communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement obligatoire sur le réseau collectif dès sa réalisation. Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur de Bois Corbières où il n'est pas prévu d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement.

• **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement obligatoire sur le réseau collectif dès sa réalisation ou de son adaptation aux nouveaux besoins.

ARTICLE 2AU5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (forme, surface ...) :

Pour la zone 2AU (Les Vaux) afin de respecter à la fois les contraintes résultant de l'existence d'un périmètre de protection d'un bâtiment inscrit sur la liste complémentaire des Monuments historiques et la nécessité éventuelle de réaliser un assainissement individuel, la surface minimum de chaque parcelle devra être d'au moins 1.200 m²

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

• Secteur 2AUb : où il n'est pas prévu d'assainissement collectif et pour maintenir le caractère forestier de la zone, la superficie d'un terrain constructible doit être supérieure ou égale à 1.750 m².

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

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

Toute construction devra s'implanter, soit à l'alignement, soit en retrait de 5 m minimum du dit alignement.

Dans le secteur 2AUb, toute construction devra obligatoirement s'implanter en retrait de 5 m par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les limites séparatives, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 m.

Pour le secteur 2AUb, les bâtiments devront être obligatoirement implanté à 3 m minimum des limites séparatives des terrains.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

L'emprise des constructions nouvelles sur des parcelles non encore bâties ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, annexe et dépendance comprises.

En cas de constructions déjà existantes, ces dernières pourront faire l'objet d'agrandissement dans la limite de ces 10 %, y compris annexe et dépendances.

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à la gouttière ne pourra excéder 6 m. Les constructions de bâtiments sur levée de terre de plus de 0,80 m sont interdites.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs.

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (forme, matériaux) :

- 1. L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.
- 2. Toitures** : les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure ou égale à 40 ° et inférieure ou égale à 50°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre partiel. Les annexes accolées de moins de 30 m² pourront avoir des toitures à une seule pente. Dans le cas de la recherche d'une architecture contemporaine

et pour les annexes accolées, d'autres dispositions sont possibles y compris le toit en terrasse.

3. **Couleur** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
4. **Matériaux** : L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment est interdit en couverture comme en bardage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement. Les annexes devront être recouvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition d'être en harmonie. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas .
5. **Lucarnes** : D'une manière générale, les lucarnes doivent être simples et modestes selon le type traditionnel local. La couverture doit être à 2 ou 3 pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en rez-de-chaussée. Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites (cf. annexe 1 du règlement).
6. **Clôtures** : Les clôtures le long des voies devront être traitées simplement et présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit.

Ne sont autorisés que :

- o Les murs pleins en parpaing de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1,80 m maximum qui devront obligatoirement être enduits.
- o Les murs pleins en briques ou parement de briques de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1,80 m maximum.
- o Les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté de grilles à claire voie en bois ou en métal.
- o Les clôtures en grillage simple torsion doublées de haies vives.
- o Les clôtures pleines en bois, à l'exclusion des panneaux tressés.
- o Les clôtures mitoyennes seront libres mais ne pourront excéder 1,80 m de hauteur

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantation. Une trame spécifique figurant sur schéma d'orientations, désigne une zone de plantations à réaliser obligatoirement lors de l'aménagement de la zone.

La plantation de thuyas en haies est interdite.

ARTICLE 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet

Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

Cette zone non équipée est réservée à une utilisation économique agricole. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce secteur, la construction de maison d'habitation est autorisée uniquement en cas de transfert ou de nouvelle implantation de siège d'une exploitation agricole ou d'implantation conforme à l'article A2.

Dans cette hypothèse, cette construction à usage d'habitation ne devra pas être distante de plus de 20 mètres (50 mètres pour les bâtiments d'élevage) des bâtiments agricoles qui lui sont associés afin que l'ensemble des constructions (habitation et bâtiments d'exploitation) constitue une unité foncière indivisible.

Dans un souci de développement durable de la commune, le recours à des matériaux renouvelables et la mise en place de systèmes faisant appel aux énergies renouvelables sont recommandés.

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATIONS ou D'UTILISATION du SOL INTERDITS :

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

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATIONS ou D'UTILISATIONS du SOL ADMIS, AVEC OU SANS CONDITIONS :

Les occupations et utilisations du sol sont celles définies à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole comprennent les constructions et installations nécessaires à la diversification des activités de l'exploitation.

Il est toutefois précisé que les constructions isolées à usage d'habitation sont interdites. Les seules constructions à usage d'habitation autorisées seront nécessairement liées à l'exploitation agricole et ne devront pas être distantes de plus de 20 mètres (50 mètres pour les bâtiments d'élevage) des bâtiments agricoles qui leur sont associés.

La construction de bâtiments à usage d'exploitation agricole et/ou d'habitation est autorisée aux conditions suivantes :

1. La construction d'une maison d'habitation est autorisée lorsqu'elle n'est pas distante de plus de 20 mètres (50 mètres pour les bâtiments d'élevage) des bâtiments agricoles déjà existants et qui lui sont associés en zone A ou en zone UA sans dénaturer l'aspect des secteurs concernés.
2. En cas de transfert ou de nouvelle implantation de siège d'une exploitation agricole en zone A, la distance entre la maison d'habitation et les bâtiments agricoles qui lui sont associés ne devra pas excéder 20 mètres (50 mètres pour les bâtiments d'élevage) afin que l'ensemble des constructions agricoles et d'habitation constitue un ensemble cohérent et indivisible. De plus, les constructions à usage agricole devront faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de plantations de rideaux d'arbre de hautes tiges afin de les dissimuler et de les intégrer au mieux au paysage environnant

3. La construction isolée de bâtiments à usage strictement agricole est autorisée à la condition que cette construction fasse l'objet d'un traitement paysager sous forme de plantations de rideaux d'arbre de hautes tiges afin de la dissimuler et de l'intégrer au mieux au paysage environnant. Cette construction ne pourra être édifée en crête de colline. L'implantation de la construction devra dans toute la mesure du possible se faire sur les lignes de niveau les plus basses.

ARTICLE A3 : ACCES et VOIRIE :

A3.1 – Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

A3.2 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

A3.3 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité ...)

Rappel : Aux termes des articles L 332-6-1 et 332-8 du code de l'urbanisme, la participation pour la réalisation d'équipements exceptionnels peut être exigée du bénéficiaire d'une autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels

A4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant, et lorsque la situation de la parcelle recevant cette construction ou installation le permettra, devra être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cas contraire, les forages seront autorisés.

A4 2 Electricité : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

A4.3 Télécommunications : Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

A4.4 – Assainissement

• **Eaux usées** : En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes ou les communautés de communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

• **Eaux pluviales** : En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (forme, surface ...) :

Sans objet

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toutes les constructions devront être édifiées à un minimum de :

- 30 m de l'axe des routes départementales.
- 20 m de l'axe des voies communales et chemins ruraux.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les bâtiments devront être obligatoirement implanté à 3 m minimum des limites séparatives des terrains.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Sans objet pour les bâtiments agricoles et sous réserve du respect des dispositions prévues à l'article A2 pour les maisons d'habitation.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Sans objet

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments agricoles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 9 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture.

Toutefois, afin de tenir compte de la spécificité de l'activité agricole il pourra être admis si ces bâtiments le nécessitent l'installation d'élévateur qui ne pourra dépasser le faitage de plus de 3 m

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout de toiture, ne pourra excéder 6 m.

Les constructions de bâtiments sur levée de terre de plus de 0,80 m sont interdites.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (forme, matériaux...) :

L'ensemble des dispositions ci-dessous s'applique aux constructions à usage d'habitation.

- 1. L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.
- 2. Toitures** : les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure ou égale à 40 ° et inférieure ou égale à 50°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre partiel. Les annexes accolées de moins de 30 m² pourront avoir des toitures à une seule pente. Dans le cas de la recherche d'une architecture contemporaine et pour les annexes accolées, d'autres dispositions sont possibles y compris le toit en terrasse.
- 3. Couleur** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
- 4. Matériaux** : L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment est interdit en couverture comme en bardage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement. Les annexes devront être recouvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition d'être en harmonie. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas.
- 5. Lucarnes** : D'une manière générale, les lucarnes doivent être simples et modestes selon le type traditionnel local. La couverture doit être à 2 ou 3 pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en rez-de-chaussée. Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites (cf. annexe 1 du règlement).
- 6. Clôtures** : Les clôtures le long des voies devront être traitées simplement et présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit.

Ne sont autorisés que :

- o les murs pleins en parpaing de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum qui devront obligatoirement être enduits.
- o les murs pleins en briques ou parement de briques de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum.
- o Les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté de grilles à claire voie en bois ou en métal.
- o les clôtures en grillage simple torsion doublées de haies vives.
- o Les clôtures pleines en bois, à l'exclusion des panneaux tressés.
- o Les clôtures mitoyennes seront libres mais ne pourront excéder 1,80 m de hauteur.

Pour les maisons d'habitation, la préférence devra être donnée aux constructions de type « longère ».

Pour les bâtiments à usages agricole les dispositions ci-dessous s'appliqueront :

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
2. **Couleurs** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
3. **Matériaux** : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement.
4. L'utilisation de la tôle ondulée tant en bardage qu'en couverture est interdite.
5. L'utilisation de bacs acier ou aluminium en bardage ou en couverture est autorisée.
6. L'emploi du fibrociment en plaque non-ondulée, éventuellement teint dans la masse, est autorisé en toiture comme en bardage.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les bâtiments à usage strictement agricole doivent faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de plantations de rideaux d'arbre de hautes tiges afin de les dissimuler et de les intégrer au mieux au paysage environnant.

Pour les maisons d'habitation, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantations.

Pour toutes les constructions, l'utilisation de thuyas en haie est interdite.

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

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Titre V : Dispositions applicables à la zone naturelle

REGLES APPLICABLES A LA ZONE N

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

• Identification de la zone N :

Cette zone est destinée à la protection de site. Elle comprend 5 secteurs particuliers dans lesquels certaines constructions sont admises :

- le secteur N_{assainissement} correspond à l'emplacement prévu pour l'implantation d'une station d'épuration
- le secteur N_{château} correspond au parc du château
- le secteur N_{sports} correspond à une zone d'équipements sportifs
- le secteur N_{loisirs} correspond à une zone de loisirs
- le secteur N_{touristique} correspond à une zone d'hébergement touristique (Parc résidentiel de loisirs (P.R.L), régit par les dispositions de l'arrêté du 18 décembre 1980.

• Conditions d'ouverture du secteur N_{touristique}

La réalisation d'opérations de construction d'habitation légères de loisirs (H.L.L.) y est subordonnée à l'obtention d'un permis de construire sur la base d'une proposition d'aménagement d'ensemble de la zone intégrant les prescriptions particulières et avec un projet architectural complet et d'ensemble comprenant les constructions, y compris la piscine et les aires de jeux qui devront être implantées, par rapport à la RD 26, de l'autre côté du bosquet d'arbres existant, les aires de stationnement, le traitement paysager de la zone. Ce projet d'ensemble devra être conçu par un architecte et avoir reçu un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

De plus, l'activité prévue étant de caractère spécifiquement hôtelier, l'ouverture à la construction est également subordonnée à l'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires.

En aucun cas ces constructions légères de loisirs ne pourront servir de domicile et de résidence principale.

Dans un souci de développement durable de la commune, le recours à des matériaux renouvelables et la mise en place de systèmes faisant appel aux énergies renouvelables sont recommandés.

ARTICLE N1 : TYPES D'OCCUPATIONS ou D'UTILISATION du SOL INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 en particulier :

- les mobile-homes et les caravanes,
- Toutes constructions sous réserves des dispositions particulières mentionnées à l'article 2 pour chaque secteur de cette zone,
- les installations liées à la pratique de sports mécaniques,
- les activités susceptibles d'engendrer des nuisances de toute nature incompatible avec une zone naturelle,
- le stationnement ou l'hivernage de caravanes.

ARTICLE N2 : TYPES D'OCCUPATIONS ou D'UTILISATIONS du SOL ADMISES, AVEC OU SANS CONDITIONS :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En zone N
 - les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt collectif
- Dans le secteur N_{assainissement}
 - les équipements et constructions éventuelles liés au traitement des eaux usées.
- Dans le secteur N_{château}
 - Les règles du Plu ne s'appliquent pas aux parties inscrites du parc et du château. Toute construction nouvelle ou modification de bâtiments existants devra se faire avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Dans le secteur N_{sports}
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement nécessaires à ces activités,
 - Les constructions à usages d'équipements sportifs de type vestiaire et tribunes,
 - l'édification de constructions publiques à usage exclusif de gardiennage qui ne pourra être exercé que par un organisme public ou collectif et en aucun cas par une personne privée sauf délégation de service public.
- Dans le secteur N_{loisirs}
 - les constructions à usage de loisirs à condition qu'ils respectent le caractère résidentiel des zones avoisinantes,
 - les bâtiments nécessaires à la diversification touristique d'une activité agricole (notamment installation de tourisme équestre, ...)
 - les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation des activités de loisirs du secteur à la condition qu'elles s'inscrivent dans un concept architectural global et constituent une entité indivisible.
 - Les abris pour animaux réalisés en matériaux naturels (dominante bois) s'intégrant au site.
- Dans le secteur N_{touristique}

Un parc résidentiel de loisirs comprenant :

 - au maximum 45 habitations légères de loisirs,
 - une construction à usage de gardiennage,
 - une construction destinée à une salle commune et à des bureaux nécessaires à l'activité de la zone,
 - la construction d'une piscine découverte et d'une aire des jeux selon les implantations indiquées sur le schéma figurant dans les orientations d'aménagements,
 - les locaux techniques nécessaires à l'exploitation des installations de la dite zone.

ARTICLE N3 : ACCES et VOIRIE :

N3.1 – Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

N3.2 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

N3.3 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau, assainissement, électricité ...) :

Rappel : Aux termes des articles L 332-6-1 et 332-8 du code de l'urbanisme, la participation pour la réalisation d'équipements exceptionnels peut être exigée du bénéficiaire d'une autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

N4.1 Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

N4.2 Electricité : Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

N4.3 Télécommunications : Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

N4.4 Assainissement

• **Eaux usées** : En l'absence de réseau public ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de contrôle technique exercé par les communes ou les communautés de communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un pré traitement.

• **Eaux pluviales** : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (forme, surface):

Sans objet

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- En zone N : Sans objet
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public peuvent s'implanter sans prescriptions.

- Dans le secteur Nchâteau : Sans objet.

- Dans les secteurs Nsports et Nloisirs :
 - Toute construction devra s'implanter avec un retrait de 5 m minimum de l'alignement ;
 - Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

- Dans le secteur Ntouristique :
 - Toute construction devra s'implanter avec un retrait de,
 - 15 m minimum de l'alignement de la RD 106,
 - 25 m minimum de l'alignement de la RD 26.
 - Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- En zone N: sans objet
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public peuvent s'implanter sans prescriptions.

- Dans le secteur Nchâteau : Sans objet.

- Dans les secteurs Nsports et Nloisirs :
 - Toute construction devra s'implanter à une distance de 3 mètres minimum des limites séparatives.

- Dans le secteur Ntouristique :

Les constructions à usage de gardiennage, de locaux techniques ou de service doivent s'implanter à au moins 25 m des limites séparatives de la zone,

Les constructions à usage d'hébergement touristique (H.L.L.), la piscine et les aires de jeux doivent s'implanter à au moins 50 m des limites séparatives de la zone,

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

- En zones N, Nchâteau, Nsports : Sans objet

- Dans le secteur Ntouristique :

La distance entre deux constructions, de quelque nature que ce soit, ne pourra être inférieure à 5 m. Les constructions contiguës sont interdites.

- Dans le secteur Nloisirs :

Les constructions contiguës sont autorisées. Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions, de quelque nature que ce soit, ne pourra être supérieure à 5 m. Cette disposition ne s'applique pas à la construction éventuelle d'un manège.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

En zone N, Nchâteau, Nsports, Nloisirs : Sans objet

- Dans le secteur Ntouristique :

L'emprise totale des constructions existantes et futures tant à usage d'hébergement touristique, que de maison de gardien, de locaux techniques ou de services, de salle commune, la piscine et les aires de jeux, ne doit pas excéder 3 % de la superficie totale de la zone.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

En zone N, Nchâteau, Nsports : Sans objet

- Dans les secteurs Nloisirs :

Les constructions à usage d'habitation et toutes les constructions directement liées à l'exploitation du secteur ne devront pas dépasser 6 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture.

Les constructions de bâtiments sur levée de terre de plus de 0,80 m sont interdites.

- Dans les secteurs Ntouristique :

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 5 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture.

Pour les autres constructions les règles spécifiques suivantes s'appliqueront :

- les locaux techniques, bureaux et salle commune ne devront pas dépasser 4 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture.
- Les constructions à usage d'hébergement touristique comporteront au maximum un niveau habitable. La hauteur maximale de ces constructions ne pourra excéder 2,5 m mesurés du sol naturel à l'égout de toiture.

Les constructions de bâtiments sur levée de terre de plus de 0,80 m sont interdites.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

En zone N : Sans objet

- Secteur Nchâteau : Tout projet de construction ou de modification de bâtiments existants devra recevoir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Secteur Nsports :

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.
2. **Couleurs** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
3. **Matériaux** : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement.
4. L'utilisation de la tôle ondulée tant en bardage qu'en couverture est interdite.
5. L'utilisation de bacs acier ou aluminium en bardage ou en couverture est autorisée.
6. L'emploi du fibrociment en plaque non-ondulée, éventuellement teint dans la masse, est autorisé en toiture comme en bardage.

- Secteur Nloisirs

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
2. **Toitures** : les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure ou égale à 40° et inférieure ou égale à 50°. Les annexes accolées de moins de 30 m² pourront avoir des toitures à une seule pente. Dans le cas de la recherche d'une architecture contemporaine et pour les annexes accolées, d'autres dispositions sont possibles y compris le toit en terrasse.
3. **Couleur** : Les parois extérieures reprendront les teintes des enduits traditionnels. Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
4. **Matériaux** : L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment est interdit en couverture comme en bardage. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les enduits doivent être traités simplement. Les annexes devront être recouvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux. Pour les boxes, les matériaux de couvertures pourront être différents de celui des autres constructions mais être uniforme. Le manège pourra recevoir une couverture spécifique à ce type de bâtiment. De manière générale, on recherchera un traitement unitaire et harmonieux de l'ensemble des constructions.
5. **Clôtures** : Les clôtures le long des voies devront être traitées simplement et présenter une continuité d'aspect sur toute leur longueur. L'emploi de plaques de béton est interdit.

Ne sont autorisés que :

- o les murs pleins en parpaing de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1,80 m maximum qui devront obligatoirement être enduits.
 - o les murs pleins en briques ou parement de briques de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1,80 m maximum.
 - o Les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté de grilles à claire voie en bois ou en métal.
 - o les clôtures en grillage simple torsion doublées de haies vives.
 - o Les clôtures pleines en bois, à l'exclusion des panneaux tressés.
 - o Les clôtures mitoyennes seront libres mais ne pourront excéder 1,80 m de hauteur
6. **Lucarnes** : D'une manière générale, les lucarnes doivent être simples et modestes selon le type traditionnel local. La couverture doit être à 2 ou 3 pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou

pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en rez-de-chaussée. Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites (cf. annexe 1 du règlement).

- Secteur Ntouristique :

Pour les constructions à usage d'habitation principale (maison de gardien) et ses annexes, les locaux technique, les bureaux et la salle commune :

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
2. **Toitures** : les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure ou égale à 40° et inférieure ou égale à 50°. Les annexes accolées de moins de 30 m² pourront avoir des toitures à une seule pente. Dans le cas de la recherche d'une architecture contemporaine et pour les annexes accolées, d'autres dispositions sont possibles y compris le toit en terrasse.
7. **Couleur** : Les parois extérieures reprendront les teintes des enduits traditionnels. Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
4. **Matériaux** : L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment est interdit en couverture comme en bardage. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits. Les enduits doivent être traités simplement. Les annexes devront être recouvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux. De manière générale, on recherchera un traitement unitaire et harmonieux de l'ensemble des constructions.
5. **Clôtures** : Les clôtures le long des voies devront être traitées simplement et présenter une continuité d'aspect sur toute leur longueur. L'emploi de plaques de béton est interdit.

Ne sont autorisés que :

- o les murs pleins en parpaing de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum qui devront obligatoirement être enduits.
 - o les murs pleins en briques ou parement de briques de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum.
 - o Les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté de grilles à claire voie en bois ou en métal.
 - o les clôtures en grillage simple torsion doublées de haies vives.
 - o Les clôtures pleines en bois, à l'exclusion des panneaux tressés.
 - o Les clôtures mitoyennes seront libres mais ne pourront excéder 1,80 m de hauteur
6. **Lucarnes** : D'une manière générale, les lucarnes doivent être simples et modestes selon le type traditionnel local. La couverture doit être à 2 ou 3 pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent adopter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en rez-de-chaussée. Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites (cf. annexe 1 du règlement).

Pour les constructions légères à usage d'hébergement de loisir :

1. **L'aspect extérieur** de ces constructions ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels. Les constructions, doivent présenter une harmonie d'ensemble.
2. **Toitures** : les toitures pourront comporter une ou deux pentes.

3. **Couleur** : Les couleurs utilisées seront de nature à favoriser l'intégration de ces constructions dans l'aménagement paysager d'ensemble de la zone touristique.
4. **Matériaux** : Compte tenu du caractère léger de ces constructions, seul le bois est autorisé en façade afin de permettre leur intégration au site.
5. **Lucarnes** : l'implantation de lucarnes est interdite.
6. **Clôtures** : Les clôtures entre ces constructions sont interdites.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT :

Pour la zone N : Sans objet.

Pour les secteurs Nloisirs et Ntouristique :

Le stationnement des véhicules (cars ou voitures particulières) doit être assuré en dehors de la voie publique et être dissimulé à la vue de celle-ci par des plantations.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Pour la zone N : Sans objet

Pour le secteur Ntouristique :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager, notamment de plantations. Des trames spécifiques, figurant sur le schéma d'orientations de la zone, désignent des zones de plantations à réaliser obligatoirement lors de l'aménagement de la zone.

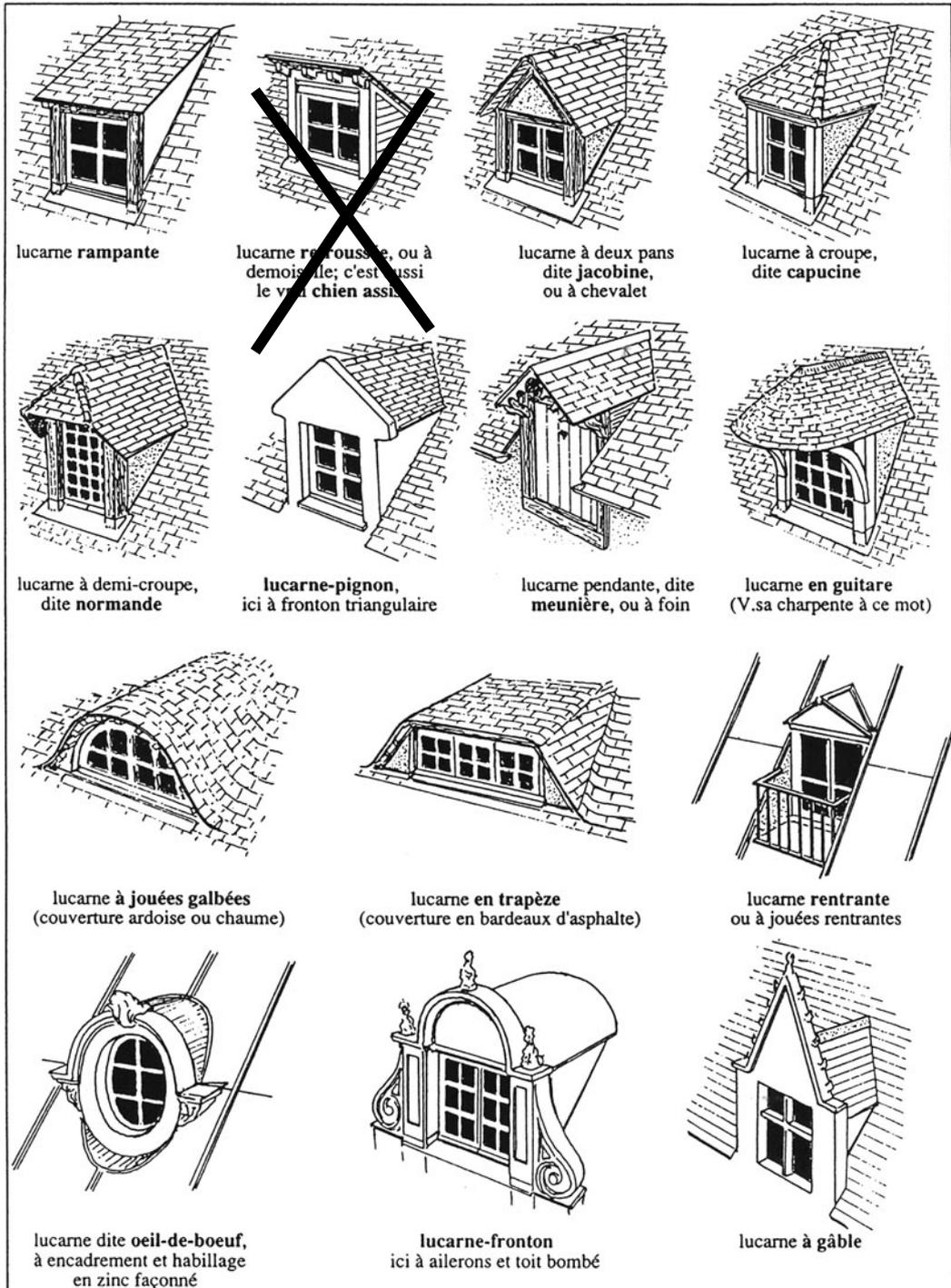
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet

ANNEXE 1

LUCARNES



in Dicobat . J. de Vigan . ed Arcature 1993