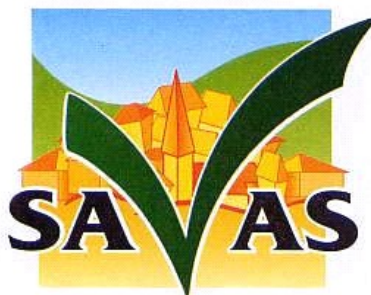


# COMMUNE DE SAVAS

## Plan Local d'Urbanisme



### 3 Règlement

- Révision du PLU prescrite le 19 décembre 2001
- PLU arrêté le 22 juin 2004
- PLU approuvé le 8 mars 2005
- PLU révisé et modifié le 6 septembre 2007

## ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de SAVAS.

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

2.1 -Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

- article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique
- article R 111-4 concernant le patrimoine archéologique
- article R 111-15 concernant le respect de l'environnement.

2.2 -Les mesures de sauvegardes prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 -Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

2.4 -Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

### **Rappels :**

Certaines occupations ou utilisations du sol, réglementées par le présent P.L.U., sont soumises à des procédures particulières.

Ainsi :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

La démolition des constructions est soumise à permis de démolir (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

Les terrains recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs s'ils sont liés à une exploitation agricole.

Les terrains de camping de plus de 6 tentes ou caravanes ou recevant plus de 20 campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances en hébergement léger sont soumis à autorisation.

Le défrichement est soumis à autorisation (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles (ou non équipées).

1. Les zones urbaines sont : UA et UC.
2. Les zones naturelles ou non équipées sont : 1AU, 2AU, A et N.

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant, des secteurs et des emplacements réservés dont la liste est annexée au plan d'occupation des sols.

### ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) 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 dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### ARTICLE 5 -TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U.

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

### ARTICLE 6 -VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé qu'à l'occasion de toute découverte fortuite de vestiges archéologiques quels qu'ils soient, l'auteur de la découverte est tenu de se conformer aux dispositions de la loi du 29 septembre 1941.

#### ARTICLE 7 – OUVRAGES DE TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

Il est rappelé que RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Que les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale où le bâti ancien est dominant. Les bâtiments sont le plus souvent construits en ordre continu ou semi-continu et à l'alignement des voies.

#### 1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme (annexe 2).

La démolition des constructions est soumise à permis de démolir (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme) dans la zone UA.

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE UA 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1-Les constructions à usage d'activités industrielles, les entrepôts (stockage), les installations classées pour la protection de l'environnement.

2 -Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.

3 -Les campings et caravanings

4 -Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.

5 -L'ouverture et l'exploitation de carrières.

6-Les nouveaux sièges d'exploitation agricole.

7-Les affouillements et exhaussements de sol destinés au stockage permanent d'eau sont interdits lorsque la rupture de la digue risque de compromettre la sécurité des constructions situées à l'aval.

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

1 -Les constructions à usage d'activités commerciales et artisanales, les installations et travaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

2 – Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut toutefois être autorisée après avis de la chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales.

## SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 -ACCES ET VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UA 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

b) Eaux pluviales.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 -641 du Code Civil).

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 3. Electricité -Téléphone.

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

#### ARTICLE UA 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

#### ARTICLE UA 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au minimum de 2 mètres.

Les reconstructions à l'identique sur les fondations antérieures sont autorisées.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

#### ARTICLE UA 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 -La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

2 -Lorsqu'un ordre continu ou semi-continu est possible les constructions sont autorisées sur les limites latérales.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie.

## ARTICLE UA 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

## ARTICLE UA 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementée

## ARTICLE UA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale mesurée à partir du sol préexistant, avant terrassement, jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures, est fixée à 12 mètres.

Toutefois, pour les bâtiments situés en ordre continu ou semi-continu les hauteurs devront s'harmoniser au faîtage et à l'égout du toit. Les reconstructions à l'identique après sinistre des bâtiments existants sont autorisées.

## ARTICLE UA 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie rouge.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.  
Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteur. Des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolonge un maillage existant.

## ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UA 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NEANT

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

## ARTICLE UA 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

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

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à la zone d'extension récente du village essentiellement sous forme pavillonnaire.

#### 1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE UC 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 -La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- 2 – Les bâtiments d'activité industrielle et commerciale
- 2 -Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures.
- 3 -Les campings et caravanings
- 4 -Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 5 -L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Les constructions à usage d'activités artisanales, les installations et travaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

## SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE UC 3-ACCES ET VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UC 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

## 1. Alimentation en eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

## 2. Assainissement.

## a) Eaux usées.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public (gravitairement ou par relevage).

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

## b) Eaux pluviales. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 -641 du Code Civil). En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE UC 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme du terrain doivent permettre l'application Schéma Directeur d'Assainissement.

## ARTICLE UC 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- routes départementales : recul minimum de 12,50 m par rapport à l'axe des voies.
- Autres voies : Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique des voies ou de l'alignement des emplacements réservés prévus.

Toutefois les reconstructions à l'identique sont autorisées sur les fondations existantes.

## ARTICLE UC 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UC 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

## ARTICLE UC 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE UC 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres et 4,40 mètres pour les annexes (garages, abris à bois,...) non composées avec le bâtiment principal.

## ARTICLE UC 11 -ASPECT EXTERIEUR

### **Généralité**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste

applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

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

## 1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faitage doit être parallèle à la voie qui la dessert.

La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse. Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

## 2) Eléments de surface :

-L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. -Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie rouge. - Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale

## 3) Les clôtures :

-Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteur. Des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant. -L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

## ARTICLE UC 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (article R 111-4 du Code de l'Urbanisme).

## ARTICLE UC 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

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

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

-dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),

-soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

Le secteur 1AUa concerne une zone de développement au coup par coup à partir du moment où la collectivité a amené les équipements nécessaires.

Le secteur 1AUb est destiné à recevoir une opération d'ensemble (lotissement, zone d'aménagement concerté, permis groupé,...) concernant la totalité du secteur 1AUb,

Le secteur 1AUt est réservé aux activités hôtelières.

#### 1. Rappels

L'édification des clôtures non agricole est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

### ARTICLE 1AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1-Les créations et extensions des installations classées soumises à autorisation,
- 2 – Les bâtiments agricoles,

- 3 -Les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux et carcasses de voitures.
- 4 -Les campings et caravanings
- 5 -Le stationnement des caravanes sauf celui prévu à l'article R 443.13, 2° du Code de l'Urbanisme.
- 6 -L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 7 – Les constructions à usage : d'activités industrielles ou commerciales, d'entrepôt, de lotissement à usage d'activité, les maisons mobiles.

## ARTICLE 1AU 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

### Dans la zone 1AU :

-Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...) concernant la totalité de la zone.

Toute nouvelle opération doit présenter les caractères suivants :

. \* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,

. \* elle doit respecter les orientations d'aménagements prévues au PLU,

. \* elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

### Dans les secteurs 1AUa :

-Les constructions au coup par coup sont autorisées dès que l'autorité qui délivre le permis est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique les travaux de viabilité nécessaires seront réalisés (voirie, eau et assainissement). Toutefois, les extensions des constructions existantes, les bâtiments annexes, qui ne nécessitent pas un assainissement supplémentaire sont autorisés.

### Dans le secteur 1AUb :

Les constructions doivent être réalisées :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, zone d'aménagement concerté, permis groupé,...) concernant la totalité du secteur 1AUb,

- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ci-dessous.

Dans le secteur 1AUt ne sont autorisées que les extensions des activités hôtelières existantes et seulement dans la mesure où elles sont compatibles avec l'environnement.

## SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 -ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

-La zone 1AU des Varennes aura un accès unique sur la route départementale 342 au nord du village.

-La zone 1AUb des Hauches de Tourton s'organisera autour d'une voie principale mise en emplacement réservé au bénéfice de la commune reliant la route de Tourton au chemin des Hauches de Tourton. Des voies parallèles au Chemin des Hauches de Tourton compléteront la desserte routière du secteur.

Toutes les parcelles non limitrophes d'une voie publique existante devront obligatoirement prendre accès sur les voies de dessertes mises en évidence dans les orientations d'aménagement du secteur.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques. Les lotissements seront conçus en privilégiant les bouclages de voies publiques existantes. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Dans la zone 1AUb des Hauches de Tourton chaque construction bénéficiera d'une trémie d'accès, éventuellement couplées deux par deux, pour stocker les véhicules hors de la voie publique avant de pénétrer sur la parcelle.

### ARTICLE 1AU 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 -Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux

dispositions réglementaires en vigueur.

## 2 -Assainissement

a) – Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées domestique doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) -à l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées à caractère industrielles dans le système public d'assainissement est interdite.

## 3-Eaux pluviales

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A cet effet, l'impact hydraulique des opérations d'urbanisme devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4-Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

## 5-Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit prévoir un site spécialisé pour recevoir les containers d'ordures ménagères ou tout autre dispositif imposé par le service de collecte.

## ARTICLE 1AU 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

## ARTICLE 1AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions

doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance d'au moins :

- 12,50 m de l'axe des RD,
- 8 m de l'axe des autres voies.

Cette règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

## ARTICLE 1AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Toutefois les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, -Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus, -Elles sont implantées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

## ARTICLE 1AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

NEANT

## ARTICLE 1AU 9 -EMPRISE AU SOL

NEANT

## ARTICLE 1AU 10-HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres et 4,40 mètres pour les annexes (garages, abris à bois,...) non composées avec le bâtiment principal.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les équipements d'infrastructure publics.

## ARTICLE 1AU 11-ASPECT EXTERIEUR

### **Généralité**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un plan local d'urbanisme :

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

### 1) Implantation et volume :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La couverture des bâtiments non publics doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments de terrasse. Les toitures à un seul versant sur volume isolé sont interdites sauf pour les appentis et abris de jardins.

### 2) Eléments de surface :

-L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être

recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

-Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte terre cuite vieillie rouge.

-Les bâtiments annexes seront traités avec les mêmes matériaux que la résidence principale

### 3) Les clôtures :

# 1AU

-Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteur. Des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant. -L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

## ARTICLE 1AU 12-STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## ARTICLE 1AU 13-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NEANT

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

## ARTICLE 1AU 14-COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme. Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

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

Rappels :

### **Sont soumis à autorisation**

a -L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles b-Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite hormis celles visées à l'article 2AU 2.

## **ARTICLE 2AU 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

## SECTION 2 -CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 2AU 3 -ACCES ET VOIRIE**

Sans disposition particulière.

### **ARTICLE 2AU 4 -DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 2AU 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 2AU 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Sous réserve des reculs indiqués sur les documents graphiques les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance d'au moins :

- 12,50 m de l'axe des RD,
- 8 m de l'axe des autres voies.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

## **ARTICLE 2AU 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

## **ARTICLE 2AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 2AU 9 -EMPRISE AU SOL**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 2AU 10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans disposition particulière.

## **ARTICLE 2AU 11 -ASPECT EXTERIEUR -CLOTURES**

Sans disposition particulière.

### SECTION 3 -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## **CARACTERE DE LA ZONE**

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

Les équipements collectifs d'intérêt général y sont également autorisés.

Le secteur Aa, inconstructible, a pour but d'assurer la protection du site et des paysages.

Les secteurs Ape et Apr concernent les zones de protection des captages (lac du Ternay).

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

### **1. Rappels**

L'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ciaprès.

Notamment dans le secteur Apr est interdit l'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, fixes ou mobiles.

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

Sauf dans le secteur Aa où toute occupation du sol est interdite et les secteurs Apr et Ape :

- 1-Les constructions à usage agricole directement liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2-Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité du siège d'exploitation.
- 3-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune.
- 4-La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.
- 5-Les aménagements de locaux pour des activités directement liées à l'exploitation agricole et qui en demeurent l'accessoire (vente de produits de la ferme et de services, gîtes,...).
- 6-Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Ape : tout dépôts, activités, constructions et installations superficielles ou souterraines, fixes ou mobiles ne pourront être autorisées qu'après avis d'un hydrogéologue agréé, sur avis favorable du Conseil Départemental d'Hygiène, lequel pourra imposer toutes mesures de protection qu'il jugera utiles.

## SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 -ACCES ET VOIRIE

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un 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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable.

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 2. Assainissement.

### a) Eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement (gravitairement ou par relevage).

En cas d'impossibilité technique ou absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome sur l'unité foncière est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Quand le réseau public sera réalisé, le branchement sera obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite. Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 m au moins des limites séparatives.

b) Eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## ARTICLE A 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme du terrain doivent permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

## ARTICLE A 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 12,50 m de l'axe des RD.
- 8 m de l'axe des chemins ruraux et des autres voies.

## ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementée

#### ARTICLE A 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

#### ARTICLE A 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres (8 m pour les constructions d'habitation).

#### ARTICLE A 11 -ASPECT EXTERIEUR

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. - Le blanc pur est interdit.

#### ARTICLE A 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et proportionné avec les besoins de l'opération.

#### ARTICLE A 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS NEANT

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

#### ARTICLE A 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

-sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Le secteur Na concerne des zones d'habitat dispersé avec assainissement individuel,

Le secteur Ni intéresse des prairies humides recevant les eaux de ruissellement de l'urbanisation limitrophe.

Les secteurs Npr et Npe concernent les zones de protection des captages (lac du Ternay).

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

#### **1. Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

2 -Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

### **ARTICLE N 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Hors du secteur Na et Ni toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Notamment dans le secteur Npr est interdit l'établissement de toutes constructions nouvelles superficielles ou souterraines, fixes ou mobiles.

Dans le secteur Na sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol non visées à l'article N 2

Dans le secteur Ni toute occupation et utilisation du sol est interdite y compris les clôtures à moins qu'elles ne soient constituées de fils soutenus par des piquets sans mur bahut.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne pourront être autorisées que dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'environnement et aux milieux naturels.

Dans les secteurs Na sont autorisés :

1-La reconstruction et les extensions après sinistre dans la limite maximale de 50 % de la SHON initiale avant extension. 2-L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite maximale de 50 % de la SHON initiale avant extension. 3-Les changements de destination dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'en résulte pas une extension ou un renforcement des équipements publics. 4-Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Npe : tout dépôts, activités, constructions et installations superficielles ou souterraines, fixes ou mobiles ne pourront être autorisées qu'après avis d'un hydrogéologue agréé, sur avis favorable du Conseil Départemental d'Hygiène, lequel pourra imposer toutes mesures de protection qu'il jugera utiles.

Dans le secteur Npr sont autorisés : tout travaux d'amélioration lié au cheptel existant, notamment la mise en conformité d'équipements ou de bâtiments déjà existants ou neufs. En revanche les nouvelles constructions superficielles ou souterraines, fixes ou mobiles sont interdites sur ce secteur.

## SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 -ACCES ET VOIRIE

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

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

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE N 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 -Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau

public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## 2 – Assainissement des eaux usées

Sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi suivant les prescriptions de la loi sur l'eau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

## 3-Eaux pluviales

Dans le secteur Ni aucune haie, levée de terre, seuil bâti,... ne devra faire obstacle au libre écoulement des eaux susceptibles d'emprunter ce talweg.

## ARTICLE N 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme du terrain doivent permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

## ARTICLE N 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- routes départementales : recul minimum de 12,50 m par rapport à l'axe des voies.
- Autres voies : recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- l'aménagement, la modification ou l'extension de constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

## ARTICLE N 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum des limites de propriété avec L=H/

2. 2 -Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire sont autorisées pour des constructions de faible importance dont la hauteur n'excède pas 4,20 mètres.

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

Non réglementée.

## ARTICLE N 9 -EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

## ARTICLE N 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres. Toutefois les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.

## ARTICLE N 11 -ASPECT EXTERIEUR

-L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. -Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.

Dans le secteur Ni les clôtures devront impérativement être constituées de fils soutenus par des piquets, sans mur bahut.

Aucun élément (haie, levée de terre, seuil bâti, etc...) ne devra faire obstacle au libre écoulement des eaux susceptibles d'emprunter ce talweg.

## ARTICLE N 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## ARTICLE N 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NEANT

SECTION III -POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

# ANNEXES

## Annexe 1

### **DISPOSITIONS GENERALES DU CODE DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

-----

#### **ARTICLE L 111-9**

**(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, article 5)**

L'autorité administrative 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'autorisation 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, article 5)**

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 administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. 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.

#### **ARTICLE L 421-4**

**(Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, article 69-IV)**

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 R 111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de la situation, des ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**ARTICLE R 111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**ARTICLE R 111-15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## Annexe 2

### INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

#### **Voir article R 442-2 du code de l'urbanisme**

Les installations et travaux divers sont :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules (voitures, caravanes) susceptibles de contenir au moins 10 unités et qui ne sont pas déjà réglementés (au titre des caravanes ou autre réglementation).
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur.

Ces différentes installations et dépôts peuvent porter atteinte aux paysages. Ils peuvent aussi être la cause de dommages d'ordre écologique (exemple perturbation ou pollution du régime des eaux souterraines).

C'est pourquoi la réalisation de ces installations et travaux dès lors que l'utilisation ou l'occupation du sol doit se poursuivre pendant plus de 3 mois, et qu'elle concerne des zones particulièrement protégées, est soumise à autorisation.

La décision est de la compétence du Maire.

## Annexe 3

### Proposition d'espèces à utiliser en cas d'installation de haies naturelles

® Sur les sols **mésophiles**(ni très secs, ni très humides)

#### Espèces arborescentes

*Acer opalus* Érable à feuilles d'Obier *Acer platanoïdes* Erable plane *Castanea sativa* Chataîgnier commun *Fraxinus excelsior* Frêne élevé *Fraxinus ornus* Frêne à fleurs *Juglans regia* Noyer royal *Malus sylvestris* Pommier sauvage *Prunus avium* Merisier *Pyrus pyrauster* Poirier commun *Quercus cerris* Chêne chevelu *Quercus petraea* Chêne sessile *Quercus pubescens* Chêne pubescent *Sorbus aria* Sorbier blanc, Allouchier *Sorbus aucuparia* Sorbier des oiseleurs *Sorbus domestica* Cormier *Sorbus torminalis* Sorbier torminal *Tilia cordata* Tilleul à feuilles cordées *Tilia platyphyllos* Tilleul à larges feuilles

#### Espèces arbustives

*Berberis vulgaris* Épine-vinette\* *Chamaecytisus supinus* Cytise couché *Colutea arborescens* Baguenaudier commun *Cornus mas* Cornouiller mâle *Cornus sanguinea* Cornouiller sanguin *Coronilla emerus* Coronille faux-baguenaudier *Corylus avellana* Noisetier *Crataegus laevigata* Aubépine épineuse\* *Crataegus monogyna coll.* Aubépine monogyne\* *Cytisus germanicus (= Genista g.)* Genêt d'Espagne\* *Cytisus purgans* Genêt purgatif, Genêt scorpion *Cytisus scoparius* Genêt à balais *Evonymus europaeus* Fusain d'Europe *Ilex aquifolium* Houx\* *Juniperus communis* Genévrier commun\* *Laburnum anagyroides* Cytise aubours *Ligustrum vulgare* Troène vulgaire *Lonicera xylosteum* Camerisier des haies *Prunus mahaleb* Prunier de sainte-Lucie *Prunus spinosa* Prunellier épineux\* *Rhamnus cathartica* Nerprun purgatif *Rosa canina* Rosier des chiens\* *Rosa micrantha* Rosier à petites fleurs\* *Rosa pimpinellifolia* Rosier très épineux\* *Rosa rubiginosa* Églantier rouge\* *Ruscus aculeatus* Fragon petit-houx\*

#### Lianes

*Clematis vitalba* *Hedera helix* *Lonicera periclymenum* *Tamus communis*  
Clématite vigne-blanche  
Lierre grimpant Chèvrefeuille grimpant Tamier commun

® Sur les sols gorgés d'eau (sols humides à mouillés, ripisylves : haies bordant les rivières) :

#### Espèces arborescentes

*Alnus glutinosa* *Betula pendula* *Fraxinus angustifolia* *Fraxinus excelsior* *Populus tremula* *Prunus padus* *Salix alba* *Salix fragilis* *Ulmus campestris* *Ulmus laevis*

Aulne glutineux Bouleau verruqueux Frêne oxyphylle Frêne commun Peuplier tremble Cerisier à grappes Saule blanc Saule fragile Orme champêtre Orme lisse

#### Espèces arbustives

*Evonymus europaeus* Fusain d'Europe *Ribes nigrum* Cassissier *Ribes rubrum* Groseiller rouge *Ribes uva-crispa* Groseiller à maquereaux\* *Salix caprea* Saule marsault *Salix cinerea* Saule cendré *Salix eleagnos* Saule drapé *Salix purpurea* Saule pourpre *Salix triandra* Saule à trois étamines *Salix viminalis* Saule des vanniers *Sambucus nigra* Sureau noir *Viburnum opulus* Viome obier

## Lianes

*Calystegia sepium* Liseron des haies *Clematis vitalba* Clématite vigne-blanche *Humulus lupulus* Houblon *Solanum dulcamara* Morelle douce-amère

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences, ainsi que de diversifier les strates.

★ espèces épineuses