

COMMUNE DE FLAUJAC-POUJOLS

REGLEMENT D'URBANISME

SOMMAIRE

TITRE I –DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	6
ZONE UA.....	6
ZONE UB.....	11
ZONE Uh.....	16
ZONE 1AU.....	21
ZONE A.....	26
ZONE N.....	32
ZONE NI.....	37
TITRE III – ANNEXES DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	40
CODE D'URBANISME.....	40
CODE RURAL.....	50
CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION.....	50
CODE FORESTIER.....	50

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Flaujac-Poujols.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT DES P.L.U ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1°) Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'utilisation du sol à l'exception des articles mentionnés au R.111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables (R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21) :

Ces différents articles permettent, outre les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières.

Les motifs ont un rapport avec :

- La salubrité et la sécurité publique,
- Les risques naturels : inondation, affaissement, éboulement,
- La conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- Les conditions de desserte concernant l'accès et la voirie,
- La réalisation d'aménagements, de réserves pour emplacements publics, de servitudes particulières ou de divisions parcellaires,
- Les dommages causés à l'environnement,
- Les actions d'aménagement du territoire et d'urbanisme résultant de directives d'aménagement national,
- Le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains, la conservation des perspectives monumentales.

2°) Demeure également applicables :

- L'article L.111-4 Code de l'Urbanisme concernant l'indication du délai de réalisation de certains équipements indispensables aux constructions projetées,
- L'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les aires de stationnement.
- Les autres législations affectant l'occupation du sol et qui constituent les servitudes d'utilité publique dont le tableau figure en annexe au dossier de P.L.U.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

1- **Les Zones Urbaines** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : U (UA, UB, UBa, Uh),

2 – **Les zones à urbaniser** : non équipées, dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : 1AU,

3 – **Les zones agricoles** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : A (A, Ap, Api),

4 – **Les zones naturelles et forestières** : dont les modalités de représentation figurent sur les documents graphiques annexés au présent règlement : N (N, Ni, NI).

ARTICLE 4 – RAPPELS CONCERNANT DIVERSES UTILISATIONS DU SOL

Certaines utilisations du sol nécessitent des autorisations spéciales lorsqu'elles sont admises ; ces autorisations se rapportent :

- à l'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.R.421.12 du Code de l'Urbanisme),
- aux installations et aménagements définis à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
- à l'autorisation de défrichement obligatoire dans les bois soumis aux dispositions de l'article nouveau L.311-3 du Code Forestier.

Rappel des dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : *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.*

Sont applicables dans toutes les zones du présent PLU :

- L'article L.112-16 du Code de la Construction, concernant les troubles anormaux de voisinage et qui interdit tout droit à réparation pour les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues aux activités agricoles dès lors que la prise de possession du bâtiment est postérieure à l'existence des activités agricoles à l'origine des nuisances.
- L'article L.111-3 du Code Rural/Article 421-1 du Code de l'Urbanisme *et le règlement sanitaire départementale*, qui prescrit des règles de distance pour les habitations et constructions nouvelles par rapport aux constructions agricoles déjà existantes et ce quelle que soit la zone.
Ces dispositions devraient valoir tant pour la zone considérée que pour la protection des activités agricoles s'exerçant dans les zones jouxtant celle-ci.
- L'édification de clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art. R.421.12 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers définis à l'Article R.421-23 du Code de l'Urbanisme :
 - affouillements et exhaussements du sol, (soumis à permis d'aménager prévue par les articles R.421-20 du Code de l'Urbanisme).
 - l'autorisation de défrichement est obligatoire dans les bois soumis aux dispositions de l'article nouveau L.311-3 du Code Forestier.
- Rappel : article R111.4 du Code de l'Urbanisme 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.
- L'autorisation de défrichement est obligatoire dans les bois soumis aux dispositions de l'article nouveau L.311-3 du Code Forestier.
- *Article R.123-10-1 : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".* Il est précisé que les règles du PLU s'appliquent par rapport à la parcelle ou au terrain en jouissance.

ARTICLE 5 – PATRIMOINE

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU, en application de l'article L.123-1-7 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Rappel des dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : *le PLU peut 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.*

Ces éléments doivent être maintenus ou mis en valeur pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement architectural du bâti existant et des espaces végétalisés.

En zone agricole, au titre de l'article R-123-12 2° du Code de l'Urbanisme : il est offert la possibilité (sous réserve des réseaux) d'autoriser le changement de destination des constructions préalablement repérées. R-123-12 2° : " Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole "

Ces constructions pourront notamment devenir des habitations (sous réserve des réseaux).

Patrimoine archéologique

Le code du patrimoine L.522-5, décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine du Service Régional d'Archéologie en l'absence de zonages particuliers pour certaines opérations d'urbanisme (ZAC, lotissements, opérations soumises à étude d'impact, travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article 442-3-1 du Code de l'Urbanisme), et la possibilité de prendre l'initiative de cette saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles auraient connaissance.

Le Code du patrimoine, article L.531-14 : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au 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 préfets ».

L'article 322-2 du code Pénal qui prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur « un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique fait au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ».

ARTICLE 6 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies au présent règlement peuvent faire l'objet de dérogation ; seules les dispositions des articles 3 à 13 peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 7 – PRECISIONS D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT

1- Pour le bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme correspondant au bâti ponctuel identifié dans le plan de zonage par une légende spécifique : les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.

2- Pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure et ce dans toutes les zones peut être autorisé même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Ces ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (pylônes, château d'eau, réservoir, émetteur-récepteur...) sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

Pour les ouvrages techniques d'électricité ou de gaz (postes de transformation, armoires de coupures, postes de détente,...), il pourra être dérogé aux règles des articles 3 à 14 du règlement du PLU.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

ZONE UA

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. La zone UA correspond à une zone d'urbanisation dense et structurée qui représente le cœur de village. La zone est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitats ou des constructions à vocation d'activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement.

La zone UA correspond au cœur de village.

Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement prolongé de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que les épaves de véhicules et/ou matériel agricole et encombrants divers.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique, d'environnement, d'insécurité et de nuisances ;
- Les installations d'intérêt général à condition que des raisons techniques l'imposent ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.
- La réhabilitation, l'aménagement ou l'extension des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas leur nature.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone, s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RES EAUX

Cf. Articles L332.15, L 111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, devront être réalisés, des dispositifs de rétention des eaux pluviales ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain et seront à la charge du propriétaire.

Les dispositifs de rétention pourront être du type bassin, citerne, ... Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des citernes enterrées, notamment en vue de leurs réutilisations (arrosage des espaces verts...) avec réinfiltration sur le terrain des trop-pleins. Ces aménagements (rétention), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement doivent être respectées.

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

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

La façade des constructions principales sera disposée :

- soit au maximum à 3 m,
- soit à l'alignement,

de la voirie existante ou à créer, sauf alignement à l'identique par rapport aux constructions voisines existantes.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour des raisons liées à des contraintes techniques,
- pour les annexes ou piscines,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par une voie publique ou privée,
- en raison d'un projet architectural intégrant les clôtures dans le plan de composition d'ensemble,
- le long des routes départementales pour être en cohérence avec la réglementation de la voirie départementale.
- pour les installations d'intérêt général.

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

Limites latérales : les constructions seront implantées soit sur les limites séparatives (une ou les deux) soit avec un retrait de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Limites postérieures : les constructions seront implantées soit sur une des limites postérieures, soit avec un retrait de 5m minimum par rapport aux limites postérieures.

Toutefois, pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, ainsi que pour les annexes, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas générer de nuisances visuelles, des problèmes de visibilité ou de sécurité d'accès ou de nuire à la sécurité publique.

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général et équipement publics et collectifs ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+comble) et ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au côté haut du terrain naturel.

Toutefois, une exception sera faite pour la réalisation de bâtiment type pigeonier dont la hauteur du faîtage ne pourra excéder 3.5 m du faîtage de la construction principale.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions sont exclues.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux, dimension des ouvertures.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclue pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Le projet devra être adapté à la topographie du site. La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

1 - Toitures

Elles devront être d'aspect tuile canal de teinte rouge vieillie sauf remaniement et extension à l'identique. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Une exception sera faite pour la réalisation de type tour ou pigeonnier où la pente pourra être différente que celle de la construction principale sans excéder 200% ainsi que pour l'aspect du matériau de couverture nécessaire.

2 - Façades

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les enduits des constructions en pierres seront réalisés à la chaux avec des agrégats locaux.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

3 - Les matériaux, les teintes

La patine naturelle des pierres sera préservée.

Les couleurs des façades devront être de tons clairs (ton pierre ou ocre clair), en harmonie avec les couleurs des constructions traditionnelles existantes. Dans tous les cas, la teinte des façades et des menuiseries des constructions traditionnelles avoisinantes devra être prise en référence.

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement proscrites.

4 - Clôtures et portails

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus. Des ouvertures pourront être autorisées pour permettre la création d'accès des véhicules.

La création de clôtures sous forme de murets en pierre sèche, à l'image de ceux existants, sera vivement conseillée.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage en acier et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenus ou remplacés par des essences locales.

5- Les annexes (type abris de jardin, garages...) et éléments techniques

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement.

6- Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et des pentes de toiture différentes de celles précisées précédemment.

7- Eléments techniques

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Pour es éléments recensés au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments bâtis :

Les éventuelles modifications ou évolutions de ces éléments, localisées au document graphique, ne doivent porter atteinte à son l'homogénéité architecturale, sauf si la partie à aménager rend à l'élément un aspect originel.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront respecter les règles ci-dessus, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante.

Pour les éléments "végétal" :

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont autorisées.

Pour les arbres recensés : les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité (notamment routière) et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation.

La replantation des arbres doit se faire en végétaux à feuilles caduques, sur haute tige, et d'essence endogène, sauf replantation à l'identique.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un dégagement sécurisé sera prévu pour le mouvement des véhicules.

De plus les établissements publics doivent comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

En ce qui concerne les personnes à mobilité réduite, il sera fait référence à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, les essences locales devront être privilégiées :

Haut Jet : Marronnier, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lila, Noisetier...

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

SANS OBJET.

ZONE UB

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. La zone UB comprend une zone d'urbanisation plus « lâche » que dans le cœur de village, avec une structure urbaine assez identifiée. La zone est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat ou des constructions à vocation d'activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement.

La zone UB correspond aux diverses extensions urbaines récentes comprenant essentiellement de l'habitat pavillonnaire et réparties sur le territoire.

Le secteur se décline en :

Secteur UBa : destiné à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage autour des habitations et des installations est obligatoire dans un rayon de 50 mètres de celles-ci et de part et d'autre de leurs accès sur une largeur de 10 mètres

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement prolongé de caravanes;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que les épaves de véhicules et/ou matériel agricole et encombrants divers.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique, d'environnement, d'insécurité et de nuisances ;
- Les extensions et annexes liées aux bâtiments et activités existants à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

- La réhabilitation, l'aménagement ou l'extension des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas leur nature.

Secteur UBa : Les équipements scolaires (enfances, petites enfances), maternelle, mini-crèche, crèche, extensions et aménagement nécessaires aux projets, aire de stationnements.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIES

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, devront être réalisés, des dispositifs de rétention des eaux pluviales ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain et seront à la charge du propriétaire.

Les dispositifs de rétention pourront être du type bassin, citerne, ... Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des citernes enterrées, notamment en vue de leurs réutilisations (arrosage des espaces verts...) avec réinfiltration sur le terrain des trop-pleins. Ces aménagements (rétention), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement doivent être respectées.

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

La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée.

La façade des constructions principales sera comprise entre un retrait minimal de 5 m et un maximum de 15m des limites de l'emprise de la voie existante ou à créer, privée ou publique.

En secteur UBa :

Les constructions seront implantées en observant les reculs minimums suivants : soit à l'alignement, soit à 3m minimum de l'emprise de la voie existante ou à créer, privée ou publique.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour des raisons liées à des contraintes techniques,
- pour les annexes ou piscines,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par une voie publique ou privée,

- en raison d'un projet architectural intégrant les clôtures dans le plan de composition d'ensemble,
- afin de prendre en compte la présence d'un rideau végétal existant présentant un intérêt (ancienne truffière par exemple) ou à créer et rentrant dans l'aménagement paysager de la construction, le retrait pourra être augmenté afin de prendre en compte celui-ci,
- le long des routes départementales pour être en cohérence avec la réglementation de la voirie départementale,
- pour les installations d'intérêt général.

Dans tous les cas, afin de permettre le stationnement d'un véhicule ("arrêt de midi"), le portail de clôture devra être au moins à 3 m en retrait de l'alignement par rapport aux limites d'emprise des voies, sauf impossibilité technique. De plus, l'aménagement devra être réalisé de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêner la circulation. Ainsi, sauf impossibilités techniques, la longueur de l'espace parallèle à la voie devant le portail devra permettre le stationnement d'un véhicule léger, soit au moins 4m.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance au sol comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3 m, sans toutefois excéder 10 mètres.

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

A l'exception des annexes ou à l'exception d'un aménagement regroupant les constructions pour créer un "mas", la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4m, sans toutefois excéder 20 mètres, sauf impossibilité technique.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements seront autorisés à condition que cela ne diminue pas les retraits imposés aux articles UB6 ci-dessus.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+comble) et ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit par rapport au côté haut du terrain naturel.

Toutefois, une exception sera faite pour la réalisation de bâtiment type pigeonier dont la hauteur du faîtage ne pourra excéder 3.5 m du faîtage de la construction principale.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux, dimension des ouvertures.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclue pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Le projet devra être adapté à la topographie du site. La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (par exemple : création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

1 - Toitures

Elles devront être d'aspect tuile canal sauf remaniement et extension à l'identique. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Une exception sera faite pour la réalisation de type tour ou pigeonnier où la pente pourra être différente que celle de la construction principale sans excéder 200% ainsi que pour l'aspect du matériau de couverture nécessaire.

2 - Façades

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

3 - Les matériaux, les teintes

La patine naturelle des pierres sera préservée.

Les couleurs des façades devront être de tons clairs (ton pierre ou ocre clair).

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement proscrites.

4 - Clôtures et portails

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus. Des ouvertures pourront être autorisées pour permettre la création d'accès des véhicules.

La création de clôtures sous forme de murets en pierre sèche, à l'image de ceux existants, sera vivement conseillée.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage en acier et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenus ou remplacés par des essences locales.

5- Les annexes (Type abris de jardin, garages...)

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement.

6- Éléments techniques

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Pour es éléments recensés au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments bâtis :

Les éventuelles modifications ou évolutions de ces éléments, localisées au document graphique, ne doivent porter atteinte à son l'homogénéité architecturale, sauf si la partie à aménager rend à l'élément un aspect originel.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront respecter les règles ci-dessus, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un dégagement sécurisé sera prévu pour le mouvement des véhicules.

De plus les établissements publics doivent comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

En ce qui concerne les personnes à mobilité réduite, il sera fait référence à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, les essences locales devront être privilégiées :

Haut Jet : Marronnier, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lila, Noisetier...

Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

En limite de zone agricole et naturelle, la mise en place d'une haie vive est obligatoire. Elle devra créer une lisière végétale dense en limite séparative et devra être traitée avec soin.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS SANS OBJET.

ZONE Uh

CARACTERE : Zone urbanisée ou en cours d'urbanisation. La zone est équipée de réseaux suffisants pour supporter une augmentation de l'urbanisation. La zone Uh correspond à une zone d'urbanisation liée à des constructions traditionnelles où se mêlent très ponctuellement des constructions plus récentes. La zone Uh est destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat ou des constructions à vocation d'activités à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement. La zone Uh correspond aux hameaux de Vayrols et Pissepourcel.

Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Le débroussaillage autour des habitations et des installations est obligatoire dans un rayon de 50 mètres de celles-ci et de part et d'autre de leurs accès sur une largeur de 10 mètres.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement prolongé de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que les épaves de véhicules et/ou matériel agricole et encombrants divers.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal ou commercial à condition qu'elles intègrent les mêmes contraintes architecturales que les habitations et sans représenter des inconvénients majeurs pour le voisinage notamment en matière de salubrité publique, d'environnement, d'insécurité et de nuisances ;
- Le changement d'affectation et de destination,
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.
- La réhabilitation, l'aménagement ou l'extension des éléments recensés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas leur nature.

ARTICLE Uh 3 – ACCES ET VOIRIES

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, devront être réalisés, des dispositifs de rétention des eaux pluviales ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain et seront à la charge du propriétaire.

Les dispositifs de rétention pourront être du type bassin, citerne, ... Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des citernes enterrées, notamment en vue de leurs réutilisations (arrosage des espaces verts...) avec réinfiltration sur le terrain des trop-pleins. Ces aménagements (rétention), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Uh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement doivent être respectées.

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

Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

La façade des constructions principales sera disposée :

- soit au maximum à 5 m,
- soit à l'alignement,

de la voirie existante ou à créer, sauf alignement à l'identique par rapport aux constructions voisines existantes.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour des raisons liées à des contraintes techniques,
- pour les annexes ou piscines,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par une voie publique ou privée,
- en raison d'un projet architectural intégrant les clôtures dans le plan de composition d'ensemble,
- le long des routes départementales pour être en cohérence avec la réglementation de la voirie départementale.
- pour les installations d'intérêt général.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance au sol comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3 m

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

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL
SANS OBJET.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+comble) et ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit par rapport au côté haut du terrain naturel. Une exception sera faite pour la réalisation de type tour ou pigeonnier où la pente pourra être différente que celle de la construction principale sans excéder 200% ainsi que pour l'aspect du matériau de couverture nécessaire.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions sont exclues.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux, dimension des ouvertures.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclue pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Le projet devra être adapté à la topographie du site. La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (par exemple : création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

1 - Toitures

Elles devront être d'aspect tuile canal de teinte rouge vieillie sauf remaniement et extension à l'identique. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Une exception sera faite pour la réalisation de type tour ou pigeonnier où la pente pourra être différente que celle de la construction principale sans excéder 200% ainsi que pour l'aspect du matériau de couverture nécessaire.

2 - Façades

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les enduits des constructions en pierres seront réalisés à la chaux avec des agrégats locaux.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Est interdit : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

3 - Les matériaux, les teintes

La patine naturelle des pierres sera préservée.

Les couleurs des façades devront être de tons clairs (ton pierre ou ocre clair), en harmonie avec les couleurs des constructions traditionnelles existantes. Dans tous les cas, la teinte des façades et des menuiseries des constructions traditionnelles avoisinantes devra être prise en référence.

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement proscrites.

4 - Clôtures et portails

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus. Des ouvertures pourront être autorisées pour permettre la création d'accès des véhicules.

La création de clôtures sous forme de murets en pierre sèche, à l'image de ceux existants, sera vivement conseillée.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage en acier et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenus ou remplacés par des essences locales.

5- Les annexes (type abris de jardin, garages...) et éléments techniques

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement.

6- Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et des pentes de toiture différentes de celles précisées précédemment.

7- Eléments techniques

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Pour es éléments recensés au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments bâtis :

Les éventuelles modifications ou évolutions de ces éléments, localisées au document graphique, ne doivent porter atteinte à son l'homogénéité architecturale, sauf si la partie à aménager rend à l'élément un aspect originel.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront respecter les règles ci-dessus, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Un dégagement sécurisé sera prévu pour le mouvement des véhicules.

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, les essences locales devront être privilégiées :

Haut Jet : Marronnier, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lila, Noisetier...

Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

En limite de zone agricole et naturelle, la mise en place d'une haie vive est obligatoire. Elle devra créer une lisière végétale dense en limite séparative et devra être traitée avec soin.

ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS SANS OBJET.

ZONE 1AU

CARACTERE : Il s'agit des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, c'est à dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Une zone 1AU est programmée sur la commune à la sortie Est du village. Elle est principalement destinée à accueillir de l'habitat.

Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, commercial ou artisanal ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions à vocation agricole ;
- La création de terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que les épaves de véhicules et/ou matériel agricole et encombrants divers.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions y sont autorisées à condition qu'elles soient soumises à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble et compatibles avec l'orientation d'aménagement (Cf pièce n°3),
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobilistes.

La création de voies publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation doit prévoir au minimum :

- 5 mètres de chaussée pour les voies nouvelles à double sens,
- 3,5 mètres de chaussée pour les voies à sens unique.

Les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, devront être réalisés, des dispositifs de rétention des eaux pluviales ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain et seront à la charge du propriétaire.

Les dispositifs de rétention pourront être du type bassin, citerne, ... Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des citernes enterrées, notamment en vue de leurs réutilisations (arrosage des espaces verts...) avec réinfiltration sur le terrain des trop-pleins. Ces aménagements (rétention), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement doivent être respectées.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade des constructions principales sera comprise entre un retrait minimal de 3 m et un maximum de 10m des limites de l'emprise de la voie existante ou à créer, privée ou publique.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour des raisons liées à des contraintes techniques,
- pour les annexes ou piscines,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par une voie publique ou privée,
- en raison d'un projet architectural intégrant les clôtures dans le plan de composition d'ensemble,
- le long des routes départementales pour être en cohérence avec la réglementation de la voirie départementale.
- pour les installations d'intérêt général.

Dans tous les cas, afin de permettre le stationnement d'un véhicule ("arrêt de midi"), le portail de clôture devra être au moins à 3 m en retrait de l'alignement par rapport aux limites d'emprise des voies, sauf impossibilité technique. De plus, l'aménagement devra être réalisé de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêner la circulation. Ainsi, sauf impossibilité techniques, la longueur de l'espace parallèle à la voie devant le portail devra permettre le stationnement d'un véhicule léger, soit au moins 4m.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance au sol comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, ne pourra être inférieure à 3 m

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

A l'exception des annexes, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4m.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS SANS OBJET.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+comble) et ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit par rapport au côté haut du terrain naturel.

Toutefois, une exception sera faite pour la réalisation de bâtiment type pigeonier dont la hauteur du faîtage ne pourra excéder 3.5 m du faîtage de la construction principale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux, dimension des ouvertures.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclue pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Le projet devra être adapté à la topographie du site. La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (par exemple : création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

1 - Toitures

Elles devront être d'aspect tuile canal de teinte rouge vieillie sauf remaniement et extension à l'identique. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Une exception sera faite pour la réalisation de type tour ou pigeonier où la pente pourra être différente que celle de la construction principale sans excéder 200% ainsi que pour l'aspect du matériau de couverture nécessaire.

2 - Les Façades

Les façades devront respecter l'architecture traditionnelle du hameau voisin, même si les matériaux, la dimension des ouvertures et les rapports entre pleins et vides résultent de conceptions architecturales modernes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être teintées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

3 - Les matériaux, les teintes

Les couleurs des façades devront être de tons clairs (ton pierre ou ocre clair), en harmonie avec les couleurs des constructions traditionnelles existantes.

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement proscrites.

4 - Clôtures et portails

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus. Des ouvertures pourront être autorisées pour permettre la création d'accès des véhicules.

La création de clôtures sous forme de murets en pierre sèche, à l'image de ceux existants, sera vivement conseillée.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage en acier et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenus ou remplacés par des essences locales.

5 - Les annexes (Type abris de jardin, garages...)

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement.

6- Eléments techniques

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

ARTICLE 1AU 12 - STA TIONNEMENT

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

Un dégagement sécurisé sera prévu pour le mouvement des véhicules.

Des dispositions différentes pourront être acceptées lorsque l'aménagement d'un bâtiment existant rendra impossible l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, les essences locales devront être privilégiées :

Haut Jet : Marronnier, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lila, Noisetier...

Les espaces boisés classés, figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1⁰⁷ du Code de l'Urbanisme seront soumis à autorisation de défricher, Cf l'article L311-1 du Code Forestier.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les végétations existantes et identifiées dans les schémas de principe d'organisation devront être préservées ou remplacées par des espèces maintenant la qualité paysagère du site.

Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
SANS OBJET.

ZONE A

CARACTERE : Ces zones sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations ainsi que leurs annexes liées et/ou nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur se décline en :

Secteur Ap : secteur agricole à préserver en raison de son aspect paysager

Secteur Api : il s'agit d'un secteur concerné par le risque inondation.

Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme peuvent changer de destination.

Le débroussaillage autour des habitations et des installations est obligatoire dans un rayon de 50 mètres de celles-ci et de part et d'autre de leurs accès sur une largeur de 10 mètres.

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations ainsi que leurs annexes qui ne sont pas nécessaires aux exploitations agricoles (en terme d'habitats et/ou d'activités) ou qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Les installations classées à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non justifiés par des nécessités techniques liées à la construction et/ou à la viabilisation.

Secteur Ap et Api :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Cf. articles R123-7, R.111-4 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

- les occupations et utilisations du sol (y compris les habitations pour les personnes travaillant sur l'exploitation) nécessaires et directement liées à l'activité des exploitations agricoles reconnues de la zone,

- l'adaptation, la réfection, la reconstruction après sinistre, l'extension des habitations à la date d'approbation du PLU à la condition de ne pas étendre de plus de 50% l'emprise au sol initial du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU,
- L'extension ou la création d'installations classées liées à l'agriculture soumises à simple déclaration ainsi que celles soumises à autorisation, sous réserve pour ces dernières qu'elles ne produisent aucune nuisance grave pour l'environnement immédiat,
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.
- Les changements de destination à condition :
 - que les bâtiments aient été identifiés sur le règlement graphique,
 - qu'ils aient pour effet la conservation du patrimoine architectural bâti de qualité,
 - que la capacité en réseau soit suffisante,
 - que cela ne nuise pas l'activité agricole.
- les constructions et installations annexes (garages, abris de jardin, piscine,...) aux habitations, si elles sont séparées de celles-ci,
- Concernant la zone couvrant le domaine autoroutier concédé relatif à l'autoroute A20, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaire au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Secteurs Ap et Api : Les équipements publics et collectifs à condition que les raisons techniques l'imposent.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, devront être réalisés, des dispositifs de rétention des eaux pluviales ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain et seront à la charge du propriétaire.

Les dispositifs de rétention pourront être du type bassin, citerne, ... Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des citernes enterrées, notamment en vue de leurs réutilisations (arrosage des espaces verts...) avec réinfiltration sur le terrain des trop-pleins. Ces aménagements (rétention), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement doivent être respectées.

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

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la façade sur voie soit au maximum à 15m de l'emprise de la voie existante ou à créer, privée ou publique, sauf alignement à l'identique.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour des raisons liées à des contraintes techniques,
- pour les annexes ou piscines,
- pour la préservation de vues remarquables ou de perspectives,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- alignement à l'identique par apport aux bâtiments voisins existants,
- dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par une voie publique ou privée,
- en raison d'un projet architectural intégrant les clôtures dans le plan de composition d'ensemble,
- le long des routes départementales pour être en cohérence avec la réglementation de la voirie départementale.
- pour les installations d'intérêt général.

Pour les bâtiments d'élevage, ces derniers seront implantés avec un retrait minimum de 20 m par rapport à l'axe de la voirie.

Dans tous les cas, afin de permettre le stationnement d'un véhicule ("arrêt de midi"), le portail de clôture devra être au moins à 3 m en retrait de l'alignement par rapport aux limites d'emprise des voies, sauf impossibilité technique. De plus, l'aménagement devra être réalisé de telle sorte que si un véhicule doit stationner avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêner la circulation. Ainsi, sauf impossibilité techniques, la longueur de l'espace parallèle à la voie devant le portail devra permettre le stationnement d'un véhicule léger, soit au moins 4m.

Le long de l'autoroute A20, en référence à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le recul ne pourra pas être inférieur à 100m de l'axe de la voie (sauf cas d'étude Loi Barnier - Amendement Dupont).

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

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

SANS OBJET.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

SANS OBJET.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR

Pour les constructions à usage d'habitation liée à l'exploitation agricole, à l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

Les constructions à usage d'habitation

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée (R+1+comble) et ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit par rapport au côté haut du terrain naturel.

Toutefois :

- l'aménagement ou la reconstruction d'une construction à usage d'habitation existante d'une hauteur supérieure à 7 mètres sera autorisée à sa hauteur d'origine ;
- une exception sera faite pour la réalisation de bâtiment type tour ou pigeonnier dont la hauteur du faîtage ne pourra excéder 3,5m du faîtage de la construction principale.

Les bâtiments agricoles

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne pourra excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère. Une hauteur différente pourra être autorisée pour des installations techniques nécessaires à la destination de la zone.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions sont exclues pour les habitations.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclue pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Le projet devra être adapté à la topographie du site. La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (par exemple : création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

Pour les constructions à usage d'habitation :

1 - Toitures

Elles devront être d'aspect tuile canal de teinte rouge vieillie sauf remaniement et extension à l'identique. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Une exception sera faite pour la réalisation de type tour ou pigeonnier où la pente pourra être différente que celle de la construction principale sans excéder 200% ainsi que pour l'aspect du matériau de couverture nécessaire.

2 - Les Façades

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Est interdit : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

3 - Les matériaux, les teintes

La patine naturelle des pierres sera préservée.

Les couleurs des façades devront être de tons clairs (ton pierre ou ocre clair).

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement proscrites.

4 - Clôtures et portails

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus. Des ouvertures pourront être autorisées pour permettre la création d'accès des véhicules.

La création de clôtures sous forme de murets en pierre sèche, à l'image de ceux existants, sera vivement conseillée.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage en acier. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Dans tous les cas, une clôture sous forme de haie végétale utilisant un mélange d'essences locales devra être réalisée pour assurer l'intégration paysagère de la construction principale.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenus ou remplacés par des essences locales.

5 - Les annexes (Type abris de jardin, garages...)

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement.

6- Eléments techniques

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Pour les bâtiments agricoles :

Les façades :

- Les matériaux conçus pour être recouvert (parpaings, briques creuses...) ne seront pas employés à nu.
- Les revêtements éviteront les teintes brillantes et utiliseront des tons neutres, mats.

Les toitures :

- Les toitures seront de teinte sombre,
- Les revêtements vifs ou brillants sont proscrits excepté pour structures à énergie renouvelable tels que les panneaux photovoltaïques ou solaires.

Les clôtures:

Une clôture sous forme de haie végétale utilisant un mélange d'essences locales devra être réalisée pour assurer l'intégration paysagère de la construction.

Pour les constructions faisant l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R-123-12 2° du Code de l'Urbanisme :

Le changement de destination doit viser à assurer la préservation des principales caractéristiques du bâtiment.

Les adaptations doivent respecter le caractère propre du bâtiment ou partie de bâtiment. Toute adjonction devra être soigneusement intégrée.

Les toitures :

Dans la mesure du possible, le matériau de couverture des édifices sera conservé ou restitué.

Pour es éléments recensés au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments bâtis :

Les éventuelles modifications ou évolutions de ces éléments, localisées au document graphique, ne doivent porter atteinte à son l'homogénéité architecturale, sauf si la partie à aménager rend à l'élément un aspect originel.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront respecter les règles ci-dessus, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, les essences locales devront être privilégiées :

Haut Jet : Marronnier, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lila, Noisetier...

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.

ZONE N

CARACTERE : Ces zones constituent des espaces naturels et forestiers qui sont à protéger en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.


Secteur Ni : il s'agit d'un secteur à caractère naturel concerné par le risque inondation.

Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Des espaces boisés ont été soumis à autorisation de défrichement au titre de l'article L311-1 du Code Forestier (cf. Pièce n°4-1 Plan de zonage et des réservations ).

Le débroussaillage autour des habitations et des installations est obligatoire dans un rayon de 50 mètres de celles-ci et de part et d'autre de leurs accès sur une largeur de 10 mètres.

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions neuves à usage d'habitation, et, toute autre construction neuve qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles autorisées dans l'article 2,
- Les constructions à usage artisanal, commercial, industriel et agricole,
- Les affouillements et exhaussements du sol non justifiés par des nécessités techniques liées à la construction et/ou à la viabilisation ;
- Le stationnement de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que les épaves de véhicules et/ou matériel agricole ou encombrants divers.

En secteurs Ni :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'adaptation, la réfection, la reconstruction après sinistre, l'extension des constructions ou des installations existantes à la date d'approbation du PLU à la condition de ne pas étendre de plus de 30% la surface existante du bâtiment à la date d'approbation du présent PLU,
- L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions ou des installations existantes à la date d'approbation du PLU à usage artisanal, commercial ou de services à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat, qu'elles respectent les mêmes contraintes architecturales que celles déclinées à l'article 11 et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement de nuisances et dangers.

- Les constructions d'intérêt général à condition qu'elles ne portent pas atteintes à la protection des espaces naturels et paysagers à protéger en raison de leur classement dans cette zone ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs à condition que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et sous réserve de la capacité des réseaux.
- Les changements de destination à usage d'habitation ou d'activités touristiques à condition qu'ils aient pour effet la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti et sous réserve de la capacité en réseaux et de ne pas porter atteinte à la préservation des espaces naturels et paysagers,
- Les annexes (abris de jardin, garage, piscine,...) liées aux constructions existantes et activités existantes à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat ;
- Les extensions des constructions liées au tourisme et au loisir à condition qu'elles soient liées à une activité existante et qu'elles soient de taille et de capacité d'accueil limitée ;
- Stockage de gravats lorsqu'il s'agit d'opération d'intérêt général ;
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme sont soumis au permis de démolir au titre de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysages identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme seront soumis à autorisation de défricher au titre de L.311-1 du code forestier ;
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics.
- Concernant la zone couvrant le domaine autoroutier concédé relatif à l'autoroute A20, seront admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classées, ainsi que les affouillements et exhaussements, nécessaire au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

Secteurs Ni : Les équipements publics et collectifs à condition que les raisons techniques l'imposent.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne pourra recevoir une des affectations autorisées dans la zone s'il ne dispose d'un accès sur une voie publique ou privée. Cet accès doit être aménagé de manière à ne pas nuire à la sécurité ni gêner la circulation ou la lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées de par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques aux usages des piétons, cyclistes et automobiles.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L332.15, L.111.4 et R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, devront être réalisés, des dispositifs de rétention des eaux pluviales ou de réinfiltration dans le sol naturel des eaux issues des espaces imperméabilisés. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés à l'opération et au terrain et seront à la charge du propriétaire.

Les dispositifs de rétention pourront être du type bassin, citerne, ... Les eaux pluviales pourront être récupérées dans des citernes enterrées, notamment en vue de leurs réutilisations (arrosage des espaces

verts...) avec réinfiltration sur le terrain des trop-pleins. Ces aménagements (rétention), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement doivent être respectées.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront disposées à l'alignement des constructions riveraines s'il en existe, sinon il devra être fait en sorte que la distance entre tout point du bâtiment et l'alignement opposé de la voie soit au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour des raisons liées à des contraintes techniques,
- pour les annexes ou piscines,
- pour la préservation de vues remarquables ou de perspectives,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- dans le cas de construction venant s'implanter en double rideau, accessible par une voie publique ou privée,
- en raison d'un projet architectural intégrant les clôtures dans le plan de composition d'ensemble,
- le long des routes départementales pour être en cohérence avec la réglementation de la voirie départementale.
- pour les installations d'intérêt général.

Le long de l'autoroute A20, en référence à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le recul ne pourra pas être inférieur à 100m de l'axe de la voie (sauf cas d'étude Loi Barnier - Amendement Dupont).

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Toutefois, pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, ainsi que pour les annexes, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas générer de nuisances visuelles, des problèmes de visibilité ou de sécurité d'accès ou de nuire à la sécurité publique.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

A l'exception des annexes ou à l'exception d'un aménagement regroupant les constructions pour créer un "mas", la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au minimum de 4m, sauf impossibilité technique.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.

ARTICLE 10 - HAUTEUR

A l'exception des installations d'intérêt général ou, à moins d'impératifs techniques majeurs, la hauteur des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Cf. article R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Par leur aspect, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions sont exclues.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclue pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Le projet devra être adapté à la topographie du site. La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (par exemple : création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

1 - Toitures

Elles devront être d'aspect tuile canal de teinte rouge vieillie sauf remaniement et extension à l'identique. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %. Leur pente ne doit pas porter atteinte à l'ensemble des bâtiments et du site ainsi qu'à leur harmonie. Une exception sera faite pour la réalisation de type tour ou pigeonnier où la pente pourra être différente que celle de la construction principale sans excéder 200% ainsi que pour l'aspect du matériau de couverture nécessaire.

2 - Les Façades

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.

Pour les constructions nouvelles, les façades devront respecter l'architecture traditionnelle des constructions environnantes.

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Est interdit : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, agglomérés de ciment.

3 - Les matériaux, les teintes

La patine naturelle des pierres sera préservée.

Les couleurs des façades devront être de tons clairs (ton pierre ou ocre clair).

Les teintes de façades étrangères à la région (les couleurs chaudes et vives de type méditerranéen) seront strictement proscrites.

4 - Clôtures et portails

Les murs, murets en pierre devront être conservés et entretenus.

Les murs en pierre de soutènement des terrasses devront être conservés et entretenus. Des ouvertures pourront être autorisées pour permettre la création d'accès des véhicules.

La création de clôtures sous forme de murets en pierre sèche, à l'image de ceux existants, sera vivement conseillée.

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1 m de hauteur et pourront être surmontées de grillage en acier et d'une haie végétale utilisant un mélange d'essences locales. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement.

L'ensemble de l'ouvrage n'excèdera pas 2 m de hauteur.

Les arbres et arbustes existants en bordure de voie devront être maintenus ou remplacés par des essences locales.

5 - Les annexes (Type abris de jardin, garages...)

Elles doivent être construites avec des matériaux dont les textures et couleurs seront en harmonie avec celles du bâtiment principal.

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement.

6- Eléments techniques

Les éléments non traditionnels de caractère technologique tels que les paraboles, ainsi que les installations et ouvrages en faveur des énergies renouvelables doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions et au paysage environnant.

Pour es éléments recensés au titre du L123-1-5 du code de l'urbanisme :

Pour les éléments bâtis :

Les éventuelles modifications ou évolutions de ces éléments, localisées au document graphique, ne doivent porter atteinte à son l'homogénéité architecturale, sauf si la partie à aménager rend à l'élément un aspect originel.

Les aménagements, extensions, et constructions nouvelles devront respecter les règles ci-dessus, sauf à démontrer que le respect de la règle dénaturerait le bâtiment. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante.

Pour les éléments "végétal" :

Les occupations et utilisations du sol ne compromettant pas leur conservation y sont autorisées.

Pour les arbres recensés : les coupes, abattages ou dessouchages ne sont autorisés que lorsque les arbres sont dangereux ou en mauvais état sanitaire ou pour des raisons de sécurité (notamment routière) et à condition qu'ils soient suivis immédiatement d'une replantation.

La replantation des arbres doit se faire en végétaux à feuilles caduques, sur haute tige, et d'essence endogène, sauf replantation à l'identique.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, les essences locales devront être privilégiées :

Haut Jet : Marronnier, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lila, Noisetier...

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET

ZONE NI

CARACTERE : zone destinée à accueillir des activités liées aux loisirs, aux sports et au tourisme.

Rappels :

L'ensemble du territoire communal est concernée par le PPR Mouvement de terrain « Retrait et Gonflement » approuvée et édictant des prescriptions en terme de constructibilité.

Les futures constructions devront prendre en compte la réciprocité des distances d'implantation au titre de l'article L111-3 du Code Rural et les troubles anormaux du voisinage au titre de l'article L112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le débroussaillage autour des habitations et des installations est obligatoire dans un rayon de 50 mètres de celles-ci et de part et d'autre de leurs accès sur une largeur de 10 mètres.

ARTICLE NL 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts commerciaux ;
- Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage ;
- Les constructions à usage d'habitation ou commercial à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que les épaves de véhicules et/ou matériel agricole et encombrants divers.

ARTICLE NL 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation de loisirs et les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient liées à l'activité de loisirs ou de sports ou de tourisme et qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et la création d'annexes à condition qu'elles s'intègrent dans leur environnement immédiat.

ARTICLE NL 3 – ACCES ET VOIRIES

Cf. Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf. Articles L.332.15, L.421-5 et R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les créations, aménagements ou agrandissements de bâtiments existants devront comporter une alimentation en eau potable, électricité.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un système d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur.

ARTICLE NL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les dispositions du zonage du schéma communal d'assainissement doivent être respectées.

ARTICLE NL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 10m par rapport aux limites d'emprises des voies existantes ou à créer.

Toutefois, sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en retrait de l'alignement peut être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité (à l'angle de deux voies, rue étroite, impasse ...),
- pour les aménagements ou pour les extensions de constructions existantes. Ces extensions devront être réalisées avec un recul au moins égal à celui du bâtiment existant,
- pour la préservation de vues remarquables ou de perspectives,
- pour la construction d'annexes ou de piscines,
- pour des raisons liées à des contraintes techniques,
- lors d'un projet d'aménagement d'ensemble.

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

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

Toutefois, pour les constructions existantes ou pour des contraintes topographiques et techniques, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas aggraver l'état existant.

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

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

Toutefois, pour les constructions existantes ou pour des contraintes topographiques et techniques, les aménagements et agrandissements mesurés, ainsi que pour les annexes, les projets d'aménagement d'ensemble ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisée à condition de ne pas générer de nuisances visuelles, des problèmes de visibilité ou de sécurité d'accès ou de nuire à la sécurité publique

ARTICLE NL 9 - EMPRISE AU SOL SANS OBJET.

ARTICLE NL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des installations d'intérêt général, la hauteur maximale des constructions doit être fonction de leur intégration dans l'environnement immédiat et des caractéristiques du bâti existant voisin.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements ne répondant pas aux dispositions du paragraphe ci-dessus pourront être autorisés à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur de la construction existante.

ARTICLE NL 11 - ASPECT EXTERIEUR

cf. article R111-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les aménagements, agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment notamment en ce qui concerne les matériaux, dimension des ouvertures.

Des dispositions différentes à l'ensemble de l'article 11, peuvent être envisagées lorsqu'elles font appel à des techniques liées à l'économie d'énergie, à l'utilisation d'énergie renouvelable (notamment de type : panneaux solaires, tuiles solaires, toiture végétal,...), à l'éco-construction. L'utilisation de ces techniques n'exclue pas une nécessaire intégration du projet de construction dans le contexte environnant. Tout projet contemporain et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente.

Le projet devra être adapté à la topographie du site. La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (par exemple : création de 1/2 niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

Les clôtures devront être implantées à un minimum d'un mètre à l'intérieur de la propriété par rapport aux voies publiques afin de faciliter l'entretien des talus et fossés.

ARTICLE NL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NI 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations d'arbres et de haies existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en quantité.

Les parkings devront être paysagés (arbres, arbustes, pelouses...) en privilégiant l'utilisation d'essences locales.

Afin de garantir l'image et l'identité champêtre du site, les essences locales devront être privilégiées :

Haut Jet : Marronnier, Noyer, Chêne sessile, Orme, Erable champêtre, ...

Arbustes: Cornouiller sanguin, Néflier, Laurier tin, Charmille, Chèvrefeuille, Lilas, Noisetier...

Les haies mono-spécifiques sont proscrites.

ARTICLE NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL SANS OBJET.

TITRE III – ANNEXES DES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CODE D'URBANISME

Article L123-1-5 (Créé par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, notwithstanding les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;
- 7° 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 ;
- 7° bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 11° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones visées à l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
- dans les zones urbaines et à urbaniser ;

-dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

13° bis Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

14° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit.

Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L. 752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L123-1-12 (Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L127-1 (Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V))

Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article L128-1 (Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 106)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni pour les travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article L130-1 (Modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2)

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

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

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

Article R*130-1 (Modifié par Décret n°2010-326 du 22 mars 2010 - art. 3)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration 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 autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration 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 national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;

5° Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L. 130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

Article L332-15 (Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 117)

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

NOTA:

L'article 4 de la loi n°2000-108 du 10 février 2000 a été abrogé par l'article 4 de l'ordonnance n° 2011-504 du 9 mai 2011.

Article L111-4 (Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 2 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Article L441-1 (Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007)

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent la démolition de constructions dans un secteur où un permis de démolir est obligatoire, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de démolition.

Article *R111-1 (Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2)

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

b) Les dispositions de l'article R. * 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Article *R111-2 (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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 sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article *R111-4 (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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 *R111-15 (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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 peut n'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.

Article *R111-21 (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

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

Article R*123-7 (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 23)

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement

Article R*421-12 (Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

Article *R421-17 (Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 3)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

- a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ;
- c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

-une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

-une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 du présent code

Article *R421-20 (Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 et 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- les aménagements mentionnés aux h, i et j de l'article R. 421-19, quelle que soit leur importance ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- la création d'un espace public.

Article *R421-23 (Modifié par Décret n°2011-1214 du 29 septembre 2011 - art. 2)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
 - b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
 - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
 - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
 - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
 - f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
 - g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
 - h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage

Article R*421-28 (Modifié par Décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 - art. 2)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L 313-1 à L 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*123-12 (Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 28)

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1° Dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1-5 ; 2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L 123-4 ;

4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;

c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;

d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L 123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;

f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L 123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues ;

5° Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ;

6° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées ;

7° Les secteurs où, en application du 14° de l'article L. 123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés

Article L111-1-4 (Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 124)

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5.

Elle ne s'applique pas :

-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

-aux bâtiments d'exploitation agricole ;

-aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

CODE RURAL

Article L111-3 (Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de 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 nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

NOTA:

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article L112-16 (Modifié par Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 72 JORF 3 juillet 2003)

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

CODE FORESTIER

Article L311-3 (Modifié par Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 - art. 27 JORF 11 juillet 2001)

L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

1° Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;

2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;

3° A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;

4° A la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;

5° A la défense nationale ;

6° A la salubrité publique ;

7° A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;

8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;

9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.