



PLAN LOCAL D'URBANISME DE GREDELBRUCH

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

REGLEMENT

MODIFICATION N°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 08/12/2021

A Grendelbruch, le
M. Jean-Philippe KAES, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55

IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 21010164	Page :
A	30/04/2004	PLU approuvé	VIDAL Consultants			
B	13/02/2006	Modification n°1	VIDAL Consultants		URB1	
C	03/05/2010	Modification simplifiée n°1	VIDAL Consultants			
D	08/12/2021	Modification n°2	OTE - Léa DENTZ	<i>LD</i>		
Document2						

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Chapitre I - Règlement applicables à la zone UA	10
Chapitre II - Règlement applicable à la zone UB	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
Chapitre I - Règlement applicable à la zone IAU	26
Chapitre II - Règlement applicable à la zone IIAU	32
TITRE IV - DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	35
Règlement applicable a la zone A	36
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	43
Règlement applicable a la zone N	44
ANNEXES	54

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants du Code de l'urbanisme et R.123-9 du Code de l'Urbanisme en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016 (applicable au PLU de Grendelbruch).

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de GRENDELBRUCH et se substitue au Règlement National l'Urbanisme.

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

- I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme exception faite des dispositions d'ordre public (voir Code de l'Urbanisme – article R111-1 et suivants).
- II - Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu dans les cas suivants :
- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations à l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN) sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement (L. 102-13 6° code de l'urbanisme).
 - Lorsque les constructions, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU) dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séance du conseil municipal ou du conseil communautaire (L. 153-11 code de l'urbanisme).
 - En cas de création de zone d'aménagement concerté (ZAC), lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de ladite ZAC (L. 311-2 code de l'urbanisme).
 - À compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national, les travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause sont soumis à autorisation de l'autorité administrative, ou, s'ils sont soumis à une autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de cette autorité. L'article L331-6 du code de l'environnement prévoit qu'il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation dont ils font l'objet (L. 331-6 code de l'environnement).
 - Dans le cadre d'une procédure d'expropriation, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération (L. 424-1 1° code de l'urbanisme).

- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L. 424-1 2° code de l'urbanisme) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la **réalisation d'une opération d'aménagement**, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les ZAC pour lesquelles l'article L311-2 du code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la ZAC (L. 424-1 3° code de l'urbanisme).

III - S'ajoutent aux règles propres du PLU., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

I - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont les zones UA et UB.

La zone UB comporte un secteur UBa.

II - LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont:

- la zone IAU comporte un secteur IAUa,
- la zone IIAU.

III - LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre N du présent règlement est la zone A qui comporte un secteur Aa.

IV - LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement est la zone N qui comporte 9 secteurs : Na, Nb, Nba, Ne, Nbe, NI, Nia, Nt et Nt.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – CONSTRUCTIONS CONFORMES

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

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développée correspondant à celle du bâtiment détruit est autorisée.

ARTICLE 7 - PRINCIPES DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UA**

Caractère de la zone UA:

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Il s'agit d'une zone à caractère multifonctionnel dans la limite toutefois de la compatibilité des activités avec la vocation principale de cette zone qui est l'habitat.

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

ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation (à l'exception de celle mentionnée dans l'article 2, § III) qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
 - agricole à vocation d'élevage,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - de stationnement de véhicules
3. Les chenils
4. Les antennes de téléphonie mobile
5. Les carrières
6. Les caravanes isolées
7. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les habitations légères de loisirs
9. Les parcs résidentiels de loisirs
10. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes
11. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article R.421-12 du C U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.421-1 et suivants du CU.)

Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles sont identifiés et figurent sur les plans graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

II - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

III - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions à usage d'activités, agricole à usage familial¹, de commerces, de bureaux et services à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussements du sol.

¹ Cf définition dans le Glossaire placé en annexe du présent document

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UA – ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès se fera par la voie la plus directe sauf si cette dernière présente un risque pour la sécurité.

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 UA – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation devra être accompagnée d'aménagements recueillant les eaux pluviales.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UA – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

Dispositions générales

1. **Sur une profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public**, toute construction ou installation devra s'implanter suivant la ligne des ou de la construction(s) voisine(s) existante(s).
En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.
2. **Au-delà de cette profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine publics**, sont autorisées :
 - Les constructions annexes²,
 - Les autres constructions à condition qu'elles soient situées sur une unité foncière comportant une voie d'accès directe sur le domaine public et que cette voie présente une largeur minimale de 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.... .

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

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

² Cf définition dans le Glossaire placé en annexe du présent document

Dispositions générales

Uniquement en cas de démolition-reconstruction :

1. Sur une profondeur de 35 mètres comptés à partir du domaine public, toute construction ou installation devra s'implanter sur au moins une limite séparative.
2. Les constructions annexes édifiées à l'arrière de la construction principale pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de toute limite séparative.
3. Conformément à la tradition locale, en cas de Schlupf existant, la construction pourra s'implanter en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospects. Lorsqu'une construction est déjà implantée de cette manière sur le fonds voisin, la construction nouvelle ne pourra pas s'implanter sur la limite concernée.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Dans les autres cas :

5. Toute construction ou installation pourra s'implanter le long des limites séparatives.
Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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 inférieur à 3 mètres.
6. Conformément à la tradition locale, en cas de Schlupf existant, la construction pourra s'implanter en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospects. Lorsqu'une construction est déjà implantée de cette manière sur le fonds voisin, la construction nouvelle ne pourra pas s'implanter sur la limite concernée.
7. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UA – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UA- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances³ ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE 11 UA – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. Les éléments de pierre naturelle apparents sur les façades ne pourront être enduits.
2. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
4. Les éventuelles extensions de bâtiments à vocation agricole comporteront obligatoirement un bardage bois.

³ Cf définition dans le Glossaire placé en annexe du présent document

Toitures

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 40 et 50° sauf pour les constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles et d'activités, pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 20°.
2. Les toitures plates sont interdites, à l'exception de parties de bâtiment accolées au volume principal.
3. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures en pente devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, ou brun flammé. L'utilisation de l'ardoise ou de tuiles noires est interdite. Sont toutefois, autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).
4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles sont identifiés et figurent sur les plans graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Caractère de la zone UB :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux extensions spontanées, localisées en prolongement du centre ancien, le long des principales voies d'accès.

Cette zone comporte un secteur UBa dont la réglementation diffère en raison du caractère humide du sous-sol.

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

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Dans toute la zone

1. Toute construction et installation (à l'exception de celle mentionnée dans l'article 2, § III) qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
 - agricole à vocation d'élevage
 - d'entrepôts commerciaux
 - de stationnement de véhicules
3. Les carrières
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs
7. Les parcs résidentiels de loisirs
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les garages collectifs de caravanes
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures....

En outre et uniquement dans le secteur UBa

10. Les sous-sol
11. Les remaniements de terrain

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article R.421-12 du C.U.)
Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.421.1 et suivants du C.U.)

II - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir

III - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions à usage d'activités, agricole à usage familial, à l'exception des bâtiments d'élevage et des chenils et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
 - les affouillements et exhaussements de sol sauf dans le secteur UBa
 - les aires de jeu et de sports non motorisés,
 - les aires de stationnement,
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB – ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès se fera par la voie la plus directe sauf si cette dernière présente un risque pour la sécurité.

II - VOIRIE

1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

ARTICLE 4 UB – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation devra être accompagnée d'aménagements recueillant les eaux pluviales.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

Dispositions générales

1. **Sur une profondeur de 35 mètres comptée à partir du domaine public**, toute construction ou installation devra s'implanter suivant l'un des cas suivants:
 - à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
 - suivant la ligne de construction existante. En cas de décrochement entre les constructions qui encadrent la nouvelle construction, cette dernière pourra soit être alignée sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implantée entre ces deux constructions.
 - suivant un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges de la Magel,
2. **Au-delà de cette profondeur de 35 mètres** comptée à partir du domaine public, sont autorisées :
 - les constructions annexes⁴, qui devront respecter un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges de la Magel
 - les autres constructions à condition qu'elles soient situées sur une unité foncière comportant une voie d'accès direct sur le domaine public et que cette voie d'accès présente une largeur minimale de 4 mètres.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier....

⁴ Cf définition dans le Glossaire placé en annexe du présent document

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 inférieur à 3 mètres.
2. L'implantation sur limite séparative est possible sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies – au-delà de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies, elle n'est possible que si la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres ;
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

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

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UB – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière inscrite en zone UB. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 500 m².

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes, ...).

ARTICLE 11 UB – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. Les éléments de pierre naturelle apparents sur les façades ne pourront être enduits.
2. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
4. Les éventuelles extensions de bâtiments à vocation agricole comporteront obligatoirement un bardage bois.

En outre et uniquement dans le secteur UBa

5. Le rez-de-chaussée des constructions devra se situer au même niveau que le terrain naturel (avant tout remaniement).

Toitures

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 40 et 50° sauf pour les constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles et d'activités, pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 20°.
2. Les toitures plates sont interdites, à l'exception de partie de bâtiment accolées au volume principal.
3. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures en pente devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, ou brun flammé. L'utilisation de l'ardoise ou de tuiles noires est interdite. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).
4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

Clôtures

6. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 2 mètres (clôture végétale y compris) à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
7. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 1 mètre à partir du sol naturel et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
8. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement devront être réalisées.

ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **IAU**

Caractère de la zone IAU :

Il s'agit d'une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement, ...) dont les réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone. La zone IAU est destinée à l'urbanisation future pour satisfaire des besoins sous forme principale d'habitat.

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

ARTICLE 1 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Les constructions à usage :
 - hôtelier
 - de commerce
 - d'activités
 - d'entrepôts commerciaux
 - agricole
 - de stationnement de véhicules
2. Les carrières
3. Les caravanes isolées
4. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
5. Les habitations légères de loisirs
6. Les parcs résidentiels de loisirs
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
8. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes
 - les parcs d'attraction.

ARTICLE 2 IAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article R421-12 du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.421.1 et suivants du C.U.)

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis à condition de respecter les prescriptions édictées au paragraphe III du présent article :

1. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans la zone :
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les aires de stationnement.
2. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux
3. Les bureaux et services, les constructions à usage agricole familial, à l'exception des bâtiments d'élevage et des chenils et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

III - CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains inconstructibles ;
- la réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur cohérent de l'urbanisation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'un lotissement ou d'une opération réalisée en permis groupés valant division mais lot par lot.

ARTICLE 3 IAU – ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir une largeur minimale de chaussée de 5 mètres.

ARTICLE 4 IAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation devra être accompagnée d'aménagements recueillant les eaux pluviales.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 IAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques du présent plan :

Dispositions générales

Toute construction ou installation devra s'implanter suivant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile. Elle respecte un recul minimal de 3 mètres par rapport aux autres voies.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Dispositions générales

1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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 inférieur à 3 mètres.
2. Une implantation sur limite séparative est possible en cas de constructions mitoyennes au droit de la limite séparative.
3. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.
4. Les constructions annexes doivent être édifiées suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. Elles peuvent s'implanter sur limite séparative à condition que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres.

ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 IAU – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.
2. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% par unité foncière.

ARTICLE 10 IAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.
4. La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 8 mètres au faîtage

Dispositions particulières

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à structure verticale exceptionnelle (tels que clocher, château d'eau, pylônes,...).

ARTICLE 11 IAU - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. Les éléments de pierre naturelle apparents sur les façades ne pourront être enduits.
2. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.

Toitures

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 40 et 50° sauf pour les constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée.
2. Les toitures plates sont interdites, à l'exception de parties de bâtiment accolées au volume principal.
3. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
4. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures en pente devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, ou brun flammé. L'utilisation de l'ardoise ou de tuiles noires est interdite. Sont toutefois, autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

Clôtures

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 2 mètres (clôture végétale y compris) à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessité par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 1 mètre à partir du sol naturel et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
3. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

ARTICLE 12 IAU - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement devront être réalisées.

ARTICLE 13 AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
2. L'espace public devra présenter un traitement paysager et comporter des alignements d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IIAU

Caractère de la zone :

La zone IIAU est une zone naturelle, peu ou non desservie par des équipements (voirie, eau, assainissement), destinée à l'urbanisation organisée à long terme.

La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du présent plan.

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

ARTICLE 1 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 IIAU ci-dessous.

ARTICLE 2 IIAU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article L.441.1 et suivants du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.442.1 et suivants du CU.)

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux existants de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 IIAU - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 4 IIAU - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 IIAU - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée à l'alignement ou suivant un recul de 3 mètres minimum par rapport aux voies et chemins.

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

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation devra être implantée sur limite ou suivant un recul de 3 mètres minimum par rapport à toute limite séparative.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 IIAU - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 IIAU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 IIAU - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

IIAU - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 12 IIAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 13 IIAU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle, non desservie par des équipements publics, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone comporte un secteur Aa, constructible pour les exploitations agricoles.

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

ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 A.

ARTICLE 2 A – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

Les clôtures sont soumises à déclaration ou à autorisation (article R421-12 du C.U.)

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article R.421.1 et suivants du C.U.)

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone

1. Les aires de stationnement ainsi que les affouillements et exhaussement de sol (à l'exception des étangs) à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les ruchers à condition qu'ils soient démontables.
3. Les constructions et installations à usage d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

En outre, dans la zone A uniquement (à l'exception du secteur Aa)

L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (à raison d'une seule extension de 45 m² au sol maximum à compter de l'approbation du présent plan) de toute construction déjà existante.

En outre, dans le secteur Aa uniquement (à l'exception de la zone A), sont admis dans la limite de capacité des réseaux existants :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction et installation existante non autorisée dans ce secteur, à raison d'une seule extension de 30 m² au sol maximum à compter de l'approbation du présent plan.
2. Les constructions à vocation agricole, agricole à usage familial, de ferme- auberges et gîtes ruraux à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.
3. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et constructions annexes à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole, que la nature de l'exploitation rende la présence sur place indispensable et qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 A - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès, de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).
2. La desserte des éventuelles constructions autorisées devra se faire par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voirie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 4A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation devra être accompagnée d'aménagements recueillant les eaux pluviales.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul :

- d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- d'au moins 30 mètres par rapport aux forêts soumises au régime forestier,
- d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des RD766, 266 et 204, hors agglomération,
- d'au moins 6 mètres par rapport aux berges de la Magel.

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

Toute construction ou installation doit être édifée suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 10 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.
4. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
5. La hauteur maximale des dépendances ne pourra dépasser la hauteur de la construction principale.

ARTICLE 11 A - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. Les éléments de pierre naturelle apparents sur les façades ne pourront être enduits.
2. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.
3. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales.
4. L'utilisation du bois est préconisée pour les constructions annexes.
5. Les constructions agricoles ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants comporteront obligatoirement un bardage bois.

Toitures

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 40 et 50° sauf pour les constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles, pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 11°.
2. Les toitures plates sont interdites, à l'exception de parties de bâtiments accolées au volume principal.
3. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures en pente devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, ou brun flammé. L'utilisation de l'ardoise ou de tuiles noires est interdite. Sont toutefois, autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).
4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

Clôtures

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toutes les limites séparatives est fixée à 2 mètres (clôture végétale y compris) à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 1 mètre à partir du sol naturel et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
3. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.
2. Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 2 places par logement devront être réalisées.

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

Les constructions et extension de bâtiments à usage agricole ainsi que les aires de dépôt et de stockage de matériaux devront être masquées par des plantations permettant de former un écran visuel efficace.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte 9 secteurs :

- secteur Na : zone naturelle à protéger en raison de sa sensibilité écologique,
- secteur Nb : où des constructions ont déjà été édifiées,
- secteur Nba destiné à des installations didactiques et culturelles,
- secteur Ne : périmètres de protection rapprochée de captage d'eau potable,
- secteur Nbe où constructions déjà édifiées sont localisées dans un périmètre de protection rapprochée de captage d'eau potable, secteur NI réservé à des équipements sportifs et de loisirs,
- secteur Nla qui diffère du secteur NI par sa vocation plus ciblée et sa réglementation des articles 10 et 11,
- secteur Nf qui correspond aux massifs forestiers,
- secteur Nt correspondant à des secteurs d'aménagement paysager.

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

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 N.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

I - RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - SONT ADMIS SOUS CONDITIONS

Dans la zone N uniquement (à l'exception de tous les secteurs)

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée (à raison d'une seule extension de 30 m² au sol maximum à compter de l'approbation du présent plan) de toute construction et installation existante.
2. Les constructions annexes à condition qu'elles soient édifiées sur un terrain où est déjà implantée une construction à usage d'habitation.
3. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur :
 - les affouillements et exhaussements de sol.

Dans le secteur Na uniquement

1. L'aménagement et la réfection de toute construction et installation existante.
2. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux, à l'exception de la construction de nouvelles voies.

Dans le secteur Nb uniquement

1. Les habitations à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 250 m² par parcelle, leurs dépendances et constructions annexes dans la limite des réseaux existants.
2. Les bureaux et services, les constructions à usage agricole familial, à l'exception des bâtiments d'élevage et des chenils, dans la limite de la capacité des réseaux existants et à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances les rendant incompatibles avec le caractère principal de la zone.
3. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur :
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les aires de stationnement.
4. Les caravanes isolées à condition qu'elles soient garées sur un terrain où est déjà implantée une construction à usage d'habitation
5. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
6. Les constructions annexes à condition de respecter les règles édictées dans les articles suivants du présent règlement.
7. L'aménagement ou la reconstruction des installations et constructions existantes, sans changement de destination.
8. Les réseaux de gaz, électriques de téléphone et de télédiffusion.
9. Les ouvrages d'assainissement non collectif.

Ces occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines captées au droit des ressources en eau potable.

Dans le secteur NI uniquement

1. L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction et installation existante.
2. Les constructions et installations à usage d'équipements sportifs et de loisirs.
3. Les aires de jeu et de sports à condition qu'ils ne soient pas motorisés.
4. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur :
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les aires de stationnement.
5. Les réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Dans le secteur Nla uniquement

1. Les constructions et installations à caractère sportif et de loisirs de faible emprise ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux techniques (eau et assainissement).
2. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur:
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les aires de stationnement.
3. Les réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Dans le secteur Nf uniquement

1. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et exploitation de la forêt.
2. Les miradors à condition qu'ils soient démontables.
3. Les abris de chasse à condition qu'ils soient démontables.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
5. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils sont liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur :
 - les affouillements et exhaussements de sol.

Dans le secteur Nt uniquement

1. Les aménagements et installations publics, non viabilisés, concourant à l'organisation et la valorisation du site, dans le respect de la qualité et de l'intérêt du paysage et du milieu naturel
2. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils sont liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur:
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - les aires de stationnement.
3. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de la sécurité des usagers (visibilité au débouché notamment).
2. La desserte des éventuelles constructions autorisées devra se faire par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale. L'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voirie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité au débouché notamment).

II - VOIRIE

Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAU

I - POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation.

II - ASSAINISSEMENT

L'assainissement non collectif est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation devra être accompagnée d'aménagements recueillant les eaux pluviales.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR

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

Dispositions générales

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul :

- d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ; les éventuelles extensions ne pourront être réalisées entre la voie et la construction existante.
- d'au moins 30 mètres par rapport aux forêts soumises au régime forestier,
- d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des RD766, 266 et 204, hors agglomération,
- d'au moins 6 mètres par rapport aux berges de la Magel.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise telles que balustrades, débords de toiture, balcon, escalier.....

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

Toute construction ou installation devra être édifiée suivant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

1. Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de bâtiment qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.
2. Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.
3. Une distance maximale de 20 mètres doit être respectée entre les annexes et la construction principale à destination d'habitation à laquelle elles sont liées.

ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Dans toute la zone :

L'emprise au sol des abris de chasse ne devra pas dépasser 20 m²

En outre, dans le secteur Nbe uniquement :

L'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 25 m² par unité foncière, et réalisée d'un seul tenant.

En outre, dans la zone N et le secteur Nb uniquement :

L'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 40 m² par unité foncière.

En outre, dans le secteur Nb uniquement :

L'emprise au sol des constructions à usage principal (notamment les habitations) ne doit pas excéder 200 m² par parcelle.

ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs Nla, Nt et Nha

1. La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faîtage.
2. La hauteur maximale des abris de chasse est fixée à 3 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale de toute extension et dépendances ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction déjà édifiée.

En outre, dans les secteurs Nb, Nbe et NI uniquement

La hauteur maximale de toutes les autres constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nt uniquement

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 3 mètres au faîtage.

Dans les secteurs Nla et Nha uniquement

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 N - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Architecture

1. Les matériaux utilisés pour les extensions et les constructions annexes doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; l'utilisation du bois est préconisée.
2. Les éventuelles extensions de bâtiments à vocation agricole comporteront obligatoirement un bardage bois.
3. Les éléments de pierre naturelle apparents sur les façades ne pourront être enduits.
4. Les éventuels remblais ne pourront dépasser de plus de 1 mètre le niveau de référence de la chaussée au droit de la construction.

En outre dans le secteur N1a uniquement

Toutes les constructions autorisées comporteront obligatoirement un bardage bois.

En outre, et uniquement dans les secteurs Nb et Nbe

Clôture

1. La hauteur maximale le long du domaine public et de toute les limites séparatives est fixée à 2 mètres (clôture végétale y compris) à partir du sol naturel, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
2. La hauteur maximale du mur bahut éventuel est fixée à 1 mètre à partir du sol naturel et l'utilisation de béton ou agglos non recouverts est interdite.
3. La hauteur peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

En outre dans le secteur Nf uniquement

Les abris de chasse ne comporteront pas de fondations en béton ni de mur en dur ; l'utilisation du bois est préconisée.

Toitures

En outre, dans les secteurs Nb et Nbe uniquement

1. La pente des toitures des volumes principaux sera comprise entre 40 et 50° sauf pour les constructions annexes pour lesquelles la pente n'est pas réglementée ainsi que pour les constructions agricoles, pour lesquelles la pente ne pourra être inférieure à 20°.
2. Les toitures plates sont interdites, à l'exception de parties de bâtiment accolées au volume principal.
3. A l'exception des vérandas, la couleur des matériaux de toitures en pente devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, ou brun flammé. L'utilisation de l'ardoise ou de tuiles noires est interdite.
4. Les parties de toitures correspondant à des constructions tels que vérandas, loggias peuvent être à pan unique (pente non réglementée).
5. En cas de réhabilitation, et lorsque la pente originale de la toiture du bâtiment le contraint, les matériaux équivalents à ceux d'origine peuvent être utilisés.

En outre dans les secteurs NI et Nt uniquement

1. Les toitures terrasses sont interdites
2. La couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge, rouge-nuagé, ou brun flammé. Sont toutefois, autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques, ...).

ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXES

I - Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés sont des servitudes institués par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements...

Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Les emplacements réservés peuvent porter sur un terrain bâti ou non bâti.

Ils peuvent être créés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public.

Le règlement du PLU(i) peut délimiter des emplacements réservés pour :

1. Des voies publiques : autoroutes, routes, rues, places, sentiers piétonniers, pistes cyclables, voies et espaces réservés aux transports en commun, parcs de stationnement, etc.

Ce type d'emplacements peut-être institué tant en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) qu'en zone agricole (A) ou naturelle et forestières (N) du plan local d'urbanisme. Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces voies, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-48 du Code de l'urbanisme) ;

2. Des ouvrages publics : canaux, voies ferrées, aéroports, ouvrage d'écrêtement des crues, stations d'épuration, équipements scolaires, sanitaires, sociaux ou administratifs, etc.

Comme pour les voies publiques, ce type d'emplacements peut-être institué en zones U et AU comme en zones A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces ouvrages, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-50 du Code de l'urbanisme) ;

3. Créer ou modifier des installations d'intérêt général. Selon la doctrine et la jurisprudence, cette catégorie se rapporte à des installations ou équipements satisfaisant un besoin collectif, par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative. A titre d'exemples, un emplacement a pu être réservé pour un édifice culturel, un camping municipal ou pour une aire d'accueil pour nomades mais pas pour un lotissement.

Ce type d'emplacements réservés peut-être institué en zones U, AU, A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-34 du Code de l'urbanisme) ;

4. Créer ou modifier des espaces verts ; parcs, jardins, bois...

Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme) ;

5. Des espaces nécessaires aux continuités écologiques : renaturation d'espaces artificialisés constituant une rupture de continuité écologique, etc.

Le règlement du PLU(i) doit préciser la destination de ces emplacements, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme) ;

6. Réaliser des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ce type d'emplacements réservés ne peut-être institué qu'en zones U et AU du PLU(i), pas en zone agricole (A) ni en naturelle ou forestière (N).

Le règlement du PLU(i) doit définir ce programme, en préciser la nature (articles L. 151-41 et R.141-38 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU(i) peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger du bénéficiaire de cette réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Ce droit est dénommé « droit de délaissement » (articles L. 152-2 et L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

II - Définition des espaces boisés classés (articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le 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 défrichements prévue aux chapitres I^{er} du titre IV 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.

Les coupes et abattages d'arbres 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 sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

III - Définition de la surface de plancher

Article R111-22 du Code de l'Urbanisme

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

IV - Définitions utiles

- a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R421-23 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

- b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 personnes ou plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs (R421-19 du Code de l'Urbanisme).

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

e) Constructions annexes

Il s'agit de toute construction ou installation non accolée au bâtiment principal et constituant donc des constructions secondaires (non habitables).

f) Dépendances

Il s'agit de toute construction ou installation non habitable, accolée au bâtiment principal.

g) Constructions agricoles à usage familial

Il s'agit de constructions présentant un caractère agricole mais qui n'appartient pas à des exploitants en activités (boxes à chevaux, poulailler, ...).