

Département de l'Ardèche

Commune de CHAMPIS

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement (*Pièce écrite*)

Prescription PLU	26 juin 2009
Arrêt PLU	29 juin 2012
Approbation PLU	29 mars 2013
Approbation modification simplifiée n°1	27 septembre 2013
Approbation modification simplifiée n°2	30 septembre 2016
Approbation modification n°3	31 mai 2018



10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

W:\PRODUCTION\PLU\509148-CHAMPIS-PLU\DOSSIER\Approbat\509148_pg-appro.doc

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE U	9
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	15
ZONE AUx	16
ZONE AUa	21
ZONE AUh	28
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	32
ZONE A	33
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	37
ZONE N	38
TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	43
Article 11 commun à l'ensemble des zones	44
TITRE VII - DEFINITIONS	46
TITRE VIII - ANNEXES	51
Annexe 1 : Emplacements réservés	52
Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir	53

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été regroupées sous le titre VI.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres U, Ua, Uh, AUx, AUa, Auh, A, N, Na, Nh et Nt).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - U pour U, Ua et Uh,
 - AUa pour AUa1, AUa2, AUa3
 - AUh pour AUh,
 - AUx pour AUx,
 - A pour A,
 - N pour N, Na, Nh et Nt.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **CHAMPIS**.

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” correspondant aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” correspondant aux secteurs 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme)

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1-5 COMME PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

S'agissant pour la commune d'espaces boisés, ces espaces ne devront pas être dénaturés et leur caractère végétal devra être conservé. L'exploitation et l'entretien sont autorisés.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux principaux hameaux équipés. Elle a une vocation d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat.

Elle comprend :

- un secteur Ua, correspondant aux secteurs relevant de l'assainissement non collectif ;
- un secteur Uh, réservé aux activités d'hébergement hôtelier et de restauration.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U, sauf stipulations contraires.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Les éoliennes,
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques au sol,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

En outre, **dans le secteur Uh** sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles mentionnées à l'article U 2 ci-dessous.

ARTICLE U 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur Uh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal et commercial, à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance de la rue ou du quartier.

Dans le secteur Uh, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restauration, à condition d'être réalisées en harmonie avec l'environnement bâti.

ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions existantes.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Faux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Dans le secteur Ua, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou câble posé sur façade.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé, sauf en **secteur Ua**, où en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :

- 6 mètres de l'axe des voies communales,
- 8 m de l'axe des RD 269, 219, 369a
- 35 m de l'axe de la RD 533.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- si plusieurs constructions existantes forment un aspect structuré à l'alignement d'une voie ou emprise publique, des constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte du front bâti ainsi constitué.

Dans l'ensemble de la zone, des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- en limite séparative, pour les bâtiments dont la hauteur sur limite ne dépasse pas 3,20 m à l'égout du toit ou pour les bâtiments mitoyens.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

En outre, la hauteur des bâtiments isolés en limite séparative (sans bâti mitoyen) est limitée à 3,20 m à l'égout du toit.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VI.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 m de ce dernier.

Il est notamment exigé :

- Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

- Mélanger harmonieusement les différentes essences :
 - alternez les arbustes caducs et les persistants,
 - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Pour une haie courte et étroite (un seul rang), le nombre de variétés différentes sera limité à 4 ou 5, organisées en séquence qui se répètera tout au long de la haie.

Si la haie est longue et large (2 rangs) elle peut comporter plus d'arbustes différents (8 à 10 au maximum).

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

ARTICLE U 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUx

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'habitat, non constructible dans l'attente de son raccordement au réseau collectif d'assainissement. Zone qui correspond au quartier de la Pine.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUx, sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUx 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Les éoliennes de plus de 12 m,
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AUx 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes.
- Les annexes aux constructions existantes.

Après raccordement de la zone au réseau collectif d'assainissement, seront admises les constructions à usage d'habitation, de bureau, d'équipement collectif.

ARTICLE AUx 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions existantes.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AUx 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, réseau électrique basse tension doit être réalisé par câble souterrain ou câble posé sur façade.

TELEPHONE – RESEAUX CABLES :

Sauf cas d'impossibilité technique toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUx 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :

- 6 mètres de l'axe des voies communales,
- 15 m de l'axe des RD 269, 219, 369a
- 35 m de l'axe de la RD 533.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- si plusieurs constructions existantes forment un aspect structuré à l'alignement d'une voie ou emprise publique, des constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte du front bâti ainsi constitué.

Dans l'ensemble de la zone, des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite soit en retrait minimum de 3 m.

L'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

ARTICLE AUx 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUx 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUx 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

En outre, la hauteur des bâtiments isolés en limite séparative (sans bâti mitoyen) est limitée à 3,20 m à l'égout du toit.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE AUx 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUx 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 150 m de ce dernier.

Il est notamment exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.

ARTICLE AUx 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

- Mélanger harmonieusement les différentes essences :
 - alternez les arbustes caducs et les persistants,
 - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Pour une haie courte et étroite (un seul rang), le nombre de variétés différentes sera limité à 4 ou 5, organisées en séquence qui se répètera tout au long de la haie.

Si la haie est longue et large (2 rangs) elle peut comporter plus d'arbustes différents (8 à 10 au maximum).

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

ARTICLE AUx 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'habitat et de services, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Elle comprend :

- une zone AUa1 et AUa2, correspondant aux zones de Garnier,
- une zone AUa3, correspondant à la zone de La Bâtie

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Le stationnement des caravanes, les terrains de camping et caravaning, les habitations légères de loisirs,
- Les éoliennes de plus de 12m,

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions devront s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque secteur AUa et sous condition
 - Pour la zone AUa2 que la capacité de la station soit suffisante et que l'accès de la zone AUa1 soit réalisé
 - Pour la zone AUa 3 de La Bâtie que l'extension de la station d'épuration soit effectuée et que le chemin rural soit aménagé (ER1)
- les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement (Document 2b du PLU).

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
 - d'hébergement hôtelier, à condition d'être en harmonie avec l'environnement bâti et naturel,
 - de bureaux,
 - d'équipements d'intérêt collectif,
 - artisanal et commercial à condition qu'elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des habitants ou à la bonne ordonnance du quartier.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le projet de construction doit prévoir l'aménagement d'un espace de stationnement privé pour deux véhicules, en accès direct sur la voie.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci- dessus.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

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

ARTICLE AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :

- 6 mètres de l'axe des voies communales,
- 8 m de l'axe des RD 269, 219, 369a
- 35 m de l'axe de la RD 533.

Toutefois, pour les secteurs AUa1 et AUa2 quartier Garnier, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des 2 chemins ruraux dits de la Faurie.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas réduire le recul éventuellement existant,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments existants ne respectant pas ces règles, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,

- si plusieurs constructions existantes forment un aspect structuré à l'alignement d'une voie ou emprise publique, des constructions nouvelles pourront s'implanter en tenant compte du front bâti ainsi constitué.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite soit en retrait minimum de 3m.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

En outre, la hauteur des bâtiments isolés en limite séparative (sans bâti mitoyen) est limitée à 3,20 m à l'égout du toit.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

- Mélanger harmonieusement les différentes essences :
 - alternez les arbustes caducs et les persistants,
 - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Pour une haie courte et étroite (un seul rang), le nombre de variétés différentes sera limité à 4 ou 5, organisées en séquence qui se répètera tout au long de la haie.

Si la haie est longue et large (2 rangs) elle peut comporter plus d'arbustes différents (8 à 10 au maximum).

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)
charmille (carpinus betulus)	weigelia (wegelia)
fusain (euonymus alatus)	amelanchier (amelanchier canadensis)
cornouiller (cornus alba)	arbre à perruque (cotinus coggygria)
deutzia (deutzia x)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)
seringat (philadelphus)	abelia (abelia floribunda)
rosier paysager (rosa)	chêne vert (quercus ilex)
lilas (syringa)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)
Aronia (ARonia grandiflora)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
Cornouiller (Cornus alba)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
Viorne obier (viburnum opulus)	

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUh

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'hébergement touristique, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage habitat,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, ...),
- Les éoliennes de plus de 12m,

ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant.
 - les extensions limitées à 40 m² de surface de plancher.
 - les piscines à condition de constituer un complément à une construction existante et d'être implantée à proximité.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les constructions devront s'intégrer dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone AUh
- Les constructions et équipements liés à l'hébergement touristique de l'opération d'aménagement d'ensemble ne peuvent excéder ensemble 300 m² de surface de plancher;
- les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement (Document 2b du PLU).

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à condition d'être en harmonie avec l'environnement bâti et naturel,
- Les parcs résidentiels de loisirs, à condition d'être en harmonie avec l'environnement bâti et naturel,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
 - les clôtures,
 - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUh 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

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

ARTICLE AUh 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Faux usées

Si la capacité de la station d'épuration le permet, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire et sera de type séparatif.

En cas d'insuffisance de la capacité de la station d'épuration, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

Electricité- Téléphone - Réseaux câblés :

Toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

ARTICLE AUh 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de :

- 6 mètres de l'axe des voies communales,
- 15 m de l'axe des RD 269, 219, 369a
- 35 m de l'axe de la RD 533.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement en fonctions des contraintes techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter soit en limite soit en retrait de 3m.

ARTICLE AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

En outre, la hauteur des bâtiments isolés en limite séparative (sans bâti mitoyen) est limitée à 3,20 m à l'égout du toit.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition,
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

- Mélanger harmonieusement les différentes essences :
 - alternez les arbustes caducs et les persistants,
 - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Pour une haie courte et étroite (un seul rang), le nombre de variétés différentes sera limité à 4 ou 5, organisées en séquence qui se répètera tout au long de la haie.

Si la haie est longue et large (2 rangs) elle peut comporter plus d'arbustes différents (8 à 10 au maximum).

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)	spirée (<i>spirea</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)	weigelia (<i>wegelia</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)	amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)	arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)	érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)	abelia (<i>abelia floribunda</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)	chêne vert (<i>quercus ilex</i>)
lilas (<i>syringa</i>)	

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (<i>sambucus</i>)	Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)	Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)	Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)	

ARTICLE AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation individuelle (liées ou non à l'exploitation agricole et si elles existent à la date d'approbation du PLU) limité à 40 m² de surface de plancher dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher après travaux.
- les constructions d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale, et de piscines à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante.

En outre, est autorisé le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, à condition de respecter leurs caractéristiques architecturales et uniquement pour un usage d'habitation ou d'artisanat sous réserve que l'activité artisanale ne génère pas de nuisance pour le voisinage.

ARTICLE A3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur

configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur (et notamment à plus de 35 m de tout réseau d'épandage ou rejet d'eaux usées).

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ARTICLE A 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Le retrait minimum est de :

- 35 m de l'axe de la RD 533 pour les constructions,
- 15 m de l'axe des autres RD pour toutes constructions,
- 6 m de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,

Le long des cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 20 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions peuvent être édifiées, soit en recul des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres, soit en limite séparative.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres pour les habitations autorisées,
- 10 mètres pour les autres constructions (sauf pour les installations à caractère technique : silos, cheminées ...).

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

Pour les annexes autorisées, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VI.

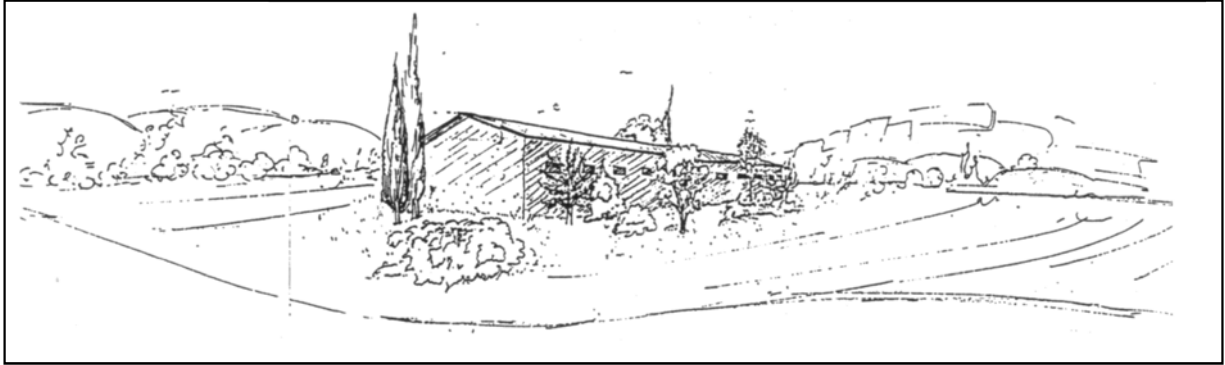
ARTICLE A 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (voir croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- un **secteur Na** accueillant une activité artisanale isolée,
- un **secteur Nh**, accueillant de l'habitat diffus,
- un **secteur Nt** à vocation d'accueil touristique (aire de jeux).

La zone est concernée par des éléments identifiés au titre du L123-1-5.

ARTICLE N1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - l'aménagement des constructions existantes dans le volume existant.
 - les extensions limitées à 40 m² de surface de plancher.
 - les constructions d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale, et de piscines à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante.
 - le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, à condition de respecter leurs caractéristiques architecturales.
 - les piscines à condition de constituer un complément à une construction existante et d'être implantée à proximité.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Na uniquement, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la brasserie artisanale existante.
- L'extension limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher après travaux.
- les constructions d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale, et de piscines à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante.

Dans le secteur Nh uniquement, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension limitée à 40m² de surface de plancher des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher après travaux.
- les constructions d'annexes aux habitations existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol totale, et de piscines à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation existante.

Dans le secteur Nt uniquement, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aires de jeux, de sport et le stationnement

ARTICLE N3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance du permis de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable ou être alimentée par un captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation en vigueur (et notamment à plus de 35 m de tout réseau d'épandage ou rejet d'eaux usées).

ASSAINISSEMENT

Faux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

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

Faux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le tènement, par un dispositif de rétention et / ou infiltration adapté à la nature du terrain et, selon la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique, le rejet dans le réseau public existant peut être envisagé après avis du service gestionnaire compétent.

ARTICLE N5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, le terrain support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Le retrait minimum est de :

- 35 m de l'axe de la RD 533 pour les constructions,
- 15 m de l'axe des autres RD pour toutes constructions,
- 6 m par rapport à l'axe des voies communales ou chemins ruraux.

Le long des cours d'eau, les constructions devront être implantées à au moins 20 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Les constructions doivent être édifiées en recul des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres pour les habitations autorisées,

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur sont admis.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

Pour les annexes autorisées, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les parcelles supports des constructions, devront être de préférence composées d'arbres d'essences locales.

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible (ex. pose de dallages sur sable avec géotextile).

Les haies devront être composées à partir de végétaux locaux et mélangés, adaptés à la région.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition ;
- Les conifères et laurier-palme (*prunus laurocerasus*) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.



Plutôt qu'une haie monospécifique uniforme sur muret...



... préférer une haie panachée d'essences champêtres locales noyant le grillage de protection

- Mélanger harmonieusement les différentes essences :
 - alternez les arbustes caducs et les persistants,
 - alternez les feuillages légers et ceux qui sont plus imposants ou denses,
 - alternez les arbustes à port retombant avec ceux qui sont dressés.

Pour une haie courte et étroite (un seul rang), le nombre de variétés différentes sera limité à 4 ou 5, organisées en séquence qui se répètera tout au long de la haie.

Si la haie est longue et large (2 rangs) elle peut comporter plus d'arbustes différents (8 à 10 au maximum).

La liste d'essences sera adaptée à la fonction (ou aux fonctions) souhaitée pour la haie (brise vent, brise vue, décorative, fruitière, etc...).

Pour une haie champêtre classique, les essences d'arbustes pourront être choisies dans la liste suivante :

noisetier (<i>corylus avellana</i>)
charmille (<i>carpinus betulus</i>)
fusain (<i>euonymus alatus</i>)
cornouiller (<i>cornus alba</i>)
deutzia (<i>deutzia x</i>)
seringat (<i>philadelphus</i>)
rosier paysager (<i>rosa</i>)
lilas (<i>syringa</i>)

spirée (<i>spirea</i>)
weigelia (<i>wegelia</i>)
amelanchier (<i>amelanchier canadensis</i>)
arbre à perruque (<i>cotinus coggygria</i>)
érable de Montpellier (<i>acer monspessulanum</i>)
abelia (<i>abelia floribunda</i>)
chêne vert (<i>quercus ilex</i>)

Si l'on cherche plus spécialement à favoriser la présence d'oiseaux les essences suivantes sont particulièrement adaptées :

Sureau (<i>sambucus</i>)
Aronia (<i>Aronia grandiflora</i>)
Cornouiller (<i>Cornus alba</i>)
Viorne obier (<i>viburnum opulus</i>)

Sorbier des oiseaux (<i>sorbus aucuparia</i>)
Cornouiller sanguin (<i>cornus sanguinea</i>)
Amélanchier (<i>amélanchier canadensis</i>)

ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

2 - Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les façades bois sont autorisées.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Les volets seront de couleur monochrome.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

Les matériaux et coloris devront être choisis de manière à assurer la meilleure intégration possible à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

3 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures pourront être recouvertes de tuile de type canal. Il est préconisé que les toitures comporte de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal. La pente des toitures devrait être comprise entre 30 et 35 %.

Pour les débords de toit, les génoises sont recommandées conformément à la tradition locale.

Les toits plates - végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

Toutefois, pour tous les types de constructions :

- les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés :
 - o sur les toits à condition de s'intégrer à la pente du toit pour éviter les effets de superstructure ajoutée
 - o des exceptions peuvent être envisagées avec l'implantation au sol seulement dans le cas où le rendement est plus performant.
- les toitures végétalisées sont admises.

4 – Annexes

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale, cependant les annexes en bois sont autorisées dans tous les cas. Les annexes métalliques sont interdites.

5 – Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. La hauteur des remblais et déblais ne pourra ainsi excéder 1,5 m.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures seront préférentiellement doublées d'une haie vive, elles devront être constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 m surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voies en bois (Les dispositifs opaques sont interdits).
- soit d'un grillage.

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en tôle,
- les clôtures uniquement constituées d'un mur plein de plus de 1 m.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2 m.

La hauteur totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,80 m.

TITRE VII - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421- 17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation

des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article

L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACES DE PLANCHERS (Art. R. 112-2)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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** ;

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. ».

SURFACES DE REFERENCE POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La surface de référence de la taxe d'aménagement est définie aux articles L.331-10 et R.331-8 du CU :

La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.

L'article L. 331-10 du CU dispose : « La surface de la construction [...] s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. ».

L'article R. 331-8 du même code précise : « 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** :

- Des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur **l'extérieur** ;
- Des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- Des surfaces de plancher sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres** ».

TITRE VIII - ANNEXES

Annexe 1 : Emplacements réservés

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

Schéma récapitulatif de la procédure de mise en demeure d'acquérir

		0	1 an	2 ans	
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune		Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an			
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé		Acquisition de terrains			Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :		Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir			Transfert de la propriété
		Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an			
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation			
		Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE			
		La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé		
			Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé		