



# COMMUNE DE THONAC PLAN LOCAL D'URBANISME REGLEMENT



*Cette page est interactive : vous pouvez cliquer sur les lignes pour atteindre directement les pages ou les liens concernés.*

## **Sommaire :**

- Dispositions Générales page 02
- Dispositions applicables aux zones urbaines page 04
- Dispositions applicables aux zones a urbaniser page 71
- Dispositions applicables aux zones agricoles page 88
- Dispositions applicables aux zones naturelles page 97
- Annexes au reglement page 108

*Les numéros de pages font références aux pages du fichier PDF*

Le site internet de la commune de Thonac :  
[www.thonac.fr](http://www.thonac.fr)

Téléchargement du logiciel Acrobat Reader

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

#### SOMMAIRE

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1 champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Thonac

#### **ARTICLE 2 portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'utilisation du sol**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, sont et demeurent opposables en présence du plan local d'urbanisme :

- 1 - les règles générales d'urbanisme définies par les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21,
- 2- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété,
- 3- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :
  - les périmètres sensibles
  - le droit de préemption urbain (D.P.U.)
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique
  - les projets d'intérêt général
- 4 – Le Plan de prévention du risque d'inondation .

#### **ARTICLE 3 division du territoire en zones**

1 - Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N).

Elles sont reportées sur le document graphique.

Le document graphique fait apparaître également :

\* les emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'ouvrages publics et d'installations,

\*les éléments du patrimoine naturel ou bâti, identifiés en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme,

\* les secteurs archéologiques connus à ce jour,

\* les secteurs concernés par un risque connu à ce jour.

2 - Les zones urbaines sont :

\* la zone UA repérée au plan par l'indice UA correspondant au centre ancien du bourg de Thonac

\* la zone UB repérée au plan par l'indice UB correspondant à une urbanisation périphérique plus diffuse.

3 - Les zones à urbaniser :

\* les zones AU repérées au plan par l'indice AU englobant les zones 1 AU urbanisables dès lors que les conditions d'aménagement prévues à la pièce n° 4 ( orientations d'aménagement sont remplies),

\* les zones 2 AU réservées à l'urbanisation à long terme après modification du plan Local d'urbanisme.

4 - Les zones agricoles, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

\* la zone A repérée au plan par l'indice A

5 - Les zones naturelles et forestières, à protéger en raison de la qualité de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels auxquelles sont :

\* la zone N repérée au plan par l'indice N,

\* le secteur NP qui recouvre généralement les boisements et les sites présentant le plus d'intérêt sur le plan du paysage,

\* le secteur NH, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée, recouvrant certains villages dans lesquels des constructions peuvent être autorisées sous conditions

\* secteur NL, à vocation touristique,

\* le secteur NPi, qui vise les terrains soumis au risque d'inondation,

#### **ARTICLE 4 : adaptations mineures**

Sous réserve des dispositions de l'article 5, les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

#### **ARTICLE 5 : dérogations**

Conformément à l'article L 123-5 du code de l'urbanisme, des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme peuvent être accordées :

- pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles

- ou pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art. \* R. 123-5 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)  
Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

## CHAPITRE 1

### **ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES**

-----  
**zone UA**

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central, d'habitations, de commerces et de services. Ce caractère est traduit par la forte densité des constructions, et leur implantation généralement en ordre continu le long des voies.

Cette zone s'étend sur le centre ancien de THONAC situé dans sa totalité en zone inondable. Le règlement de cette zone a pour objectif de conserver le caractère du bâti dans le cadre d'opérations de réhabilitation.

## ARTICLE UA O - RAPPELS

### I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1°) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2°) Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442-1 et R 442-3 du même code<sup>1</sup>.

3°) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L 430-1 alinéa d et L 430-2 à L 430-9 du code de l'urbanisme dans les zones délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé, en application du 7° de l'article L. 123-1 ..

**II - Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**III – dans les secteurs concernés par le risque d'inondation**, les demandes d'autorisation ou les dossiers de déclaration pour une construction ou pour toute autre mode d'occupation du sol feront apparaître le niveau NGF du terrain naturel avant travaux à l'emplacement du projet.

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

### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UA2 est interdite.

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises sous réserve de respecter les prescriptions du plan de prévention au risque d'inondation. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le règlement du PPRI .

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de

---

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, page 59 et suivantes.

l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3/ La restauration et l'aménagement des constructions existantes, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments ou de créer de logements nouveaux.

4/ L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments ou de créer de logements nouveaux

5/ Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, piscines, abris.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **1- Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

#### **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

**2- Assainissement :****a - Eaux usées****Dispositions générales**

Toute construction ou installation appelée à rejeter des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

**Disposition particulière**

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdit.

**b- Eaux pluviales****Réseau collectif existant :**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

**Réseau collectif inexistant :**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

**3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

**ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le long des voies et emprises publiques, les constructions doivent être édifiées à l'alignement d'une des voies ou emprise publique jouxtant le terrain si les constructions adjacentes sont elles mêmes implantées en alignement.

Les extensions des bâtiments existants, ainsi que les annexes d'une habitation existante, qu'il serait impossible de réaliser à l'alignement pourront être autorisées.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Elles doivent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (donnant sur les voies et emprises publiques) dans une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Dans le cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

## **2 – Règles**

### **Extension et réfection de constructions existantes :**

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.  
Les bâtiments annexes doivent être édifiés sur un seul niveau.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières**

**a)La restauration, l'extension** et toute modification des constructions devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords ( clôture, végétation et bâtiments annexes). La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

**b)Les bâtiments annexes** tels que garages, abris, remises sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales. Toutefois, lorsque ces bâtiments sont accolés à la construction principale, une toiture aménagée en terrasse peut être admise à condition d'être accessible. Celle ci doit alors être bordée d'un garde-corps en bois ou métallique.

### **c)Aspect des clôtures**

. Pour les clôtures, ne sont autorisés que les murs et murets de type maçonnés. Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts( parpaings, briques creuses...) un enduit en harmonie avec celui de la construction doit être réalisé.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1.5 mètre mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial. Des dispositions différentes peuvent être admises, en terme de hauteur, afin d'assurer l'harmonie avec le contexte environnant.

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

**Bâtiments à usage collectif d'infrastructure :**

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des motifs techniques liés à la nature des constructions.

**ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementés.

**ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

**1- Espaces libres :**

Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**2- Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

**3- Espaces boisés classés**

Sans objet

**SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

## CHAPITRE 2

### **ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES**

-----  
**zone UB**

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, au tissu bâti aéré, destinée principalement aux constructions à usage d'habitation, de commerce et de service.

Elle s'étend à la périphérie du centre ancien dense.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Elle est partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif. La zone UBa est prévue en assainissement non collectif par le document de zonage des techniques d'assainissement.

Les constructions sont le plus souvent édifiées en ordre discontinu, et implantées en recul par rapport à l'alignement des voies.

Elle comprend deux secteurs :

- UBa correspondant au mode non collectif pour l'assainissement
- UBi, dont la totalité de la superficie est concernée par le risque d'inondation

Le règlement de cette zone a pour objectif de permettre une meilleure insertion du bâti nouveau et de ne pas aggraver le risque d'inondation.

## **ARTICLE UB 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 442-2 à R 442-3-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable selon les modalités prévues à l'article R 442-1 du même code<sup>1</sup>.

3) Conformément à l'article L 430-1 C. urb., tout travail visant à démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté est soumis à permis de démolir dans les zones délimitées au PLU selon l'article L 123-1 7°

4) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre du L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**II - Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**III – dans les secteurs concernés par le risque d'inondation**, les demandes d'autorisation ou les dossiers de déclaration pour une construction ou pour toute autre mode d'occupation du sol feront apparaître le niveau NGF du terrain naturel avant travaux à l'emplacement du projet.

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

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone .
- dans le secteur UB<sub>i</sub>, toute occupation ou utilisation du sol qui ne respecte pas les prescriptions et conditions définies par le Plan de Prévention au Risque d'Inondation.

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, page 59 et suivantes.

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

Les constructions et aménagements qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UB 1, notamment celles à usage d'habitation, d'équipement collectif public ou privé, d'hôtellerie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de service, les installations classées nécessaires au fonctionnement de la zone (stations-services, artisanat, ...) les bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines, abris.

, sont admises à condition de respecter :

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement,
- les règles ci-après du règlement de zone ainsi que celles du règlement national d'urbanisme restant en vigueur.

Dans le secteur UB<sub>i</sub>, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du plan de prévention au risque d'inondation. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le règlement du PPRI.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **1- Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie avec notamment un recul de 3 mètres des portails d'accès.

- Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie. Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

- Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours, des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

**2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

**ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF****1- Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

**2- Assainissement :****a) Eaux usées****Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdit

**Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.**

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

Secteur UBa

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

**b) Eaux pluviales**

Sans préjudice de l'application des articles 640 et 641 du code civil :

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.
- Des aménagements peuvent être réalisés pour recueillir les eaux pluviales lorsqu'elles sont destinées à un usage ultérieur (arrosage, etc...).

**3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

**ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES****1 - règles générales**

Il n'est pas fixé de superficie minimale à l'exception des terrains situés dans le secteur UBa

**2 - Secteur UBa**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que Pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article UB 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

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

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Une implantation différente peut être admise :

- lorsque le projet de construction prolonge une construction existante à conserver, implantée à une distance inférieure.
- le long des voies créées dans les opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération.
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n' excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifiée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2 - Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières**

**a) La restauration, l'extension et toute modification des constructions traditionnelles identifiées au document graphique au titre de l'application de l'article L 123-1-7°** du code de l'urbanisme devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords (clôture, végétation et bâtiments annexes). La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

#### **b) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain,  
**- Facades :**

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

**-Toitures :**

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées ou ardoises mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés .

**c) Pour les bâtiments à usage d'activité** ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 b) ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

**d) Traitement des abords**

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.  
 . Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1 mètre 50 mesurée par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

**e)- Adaptations- formes architecturales non traditionnelles**

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UB-1 ci-dessus et d' un avis favorable du service instructeur, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

**ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement par logement.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une demi-place au moins par logement.

2 - Pour les constructions à usage de commerce, de bureau, ou de service, une

place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.

3 - Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre.
- deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

4 - Pour les salles de spectacles et de réunions, un nombre de places de stationnement qui sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et des règles des établissements d'accueil qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

5 - Pour les établissements d'enseignement :

- a) Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
- b) Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent, en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

6 - Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilable.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres,
  - largeur : 2,30 mètres,
  - dégagement : 6 mètres,
- Soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

7- Le portail destiné aux accès véhicules devra respecter un recul de 5 mètres minimum depuis la limite de la voie.

## **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1- Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs.

### **2- Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

### **3- Espaces boisés classés**

Sans objet .

### **4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

## **SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

- Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UB.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

#### A URBANISER

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 plan local d'urbanisme.

*Code de l'urbanisme. Art. \* R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)*

**CHAPITRE1****ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES**-----  
**zone 1 AU**Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

Les conditions de son ouverture à l'urbanisation ont été définies par les orientations d'aménagement.

Cette zone englobe deux espaces 1AUa prévus en assainissement non collectif et un secteur 1AU i concerné par le risque d'inondation.

Le règlement de cette zone a pour objectif de :

- permettre une meilleure insertion du bâti nouveau,
- de ne pas aggraver le risque d'inondation,
- d'assurer les alternatives en matière de déplacement .

La zone pourra être urbanisée à court et moyen terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure que seront réalisés les équipements internes à la zone dans les orientations d'aménagement et le règlement.

**ARTICLE 1AU 0 - rappels****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 442-2 à R 442-3-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable selon les modalités prévues à l'article R 442-1 du même code<sup>1</sup>.

3) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre de l'article L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**II - Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**III - Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation**, les demandes d'autorisation ou les dossiers de déclaration pour une construction ou pour toute autre mode d'occupation du sol feront apparaître le niveau NGF du terrain naturel avant travaux à l'emplacement du projet.

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole.
- les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- dans le secteur 1AU<sub>i</sub>, toute occupation ou utilisation du sol qui ne respecte pas les prescriptions et conditions définies par le Plan de Prévention au Risque d'Inondation.

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, page 59 et suivantes.

**ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, et leurs annexes, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

2/ Les constructions à usages d'activités tertiaires, de services, artisanales, d'équipements collectifs (publics ou privés), et leurs annexes, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage, ni qu'ils n'augmentent de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone,

3/ Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

4/ Peuvent être autorisées, en périphérie de zone, des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors qu'elles sont qu'elles desservies par les équipements existants et qu'elles ne compromettent pas la réalisation des aménagements prévus dans la pièce n°4 .

5/ les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2 alinéa b du code de l'urbanisme, les piscines, les clôtures, à condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus.

6/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Dans le secteur 1 AUi, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du plan de prévention au risque d'inondation. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le règlement du PPRI .

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.**

#### **1- Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

#### **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le tracé des voies de desserte interne à créer devra respecter le schéma de principe, ainsi que le profil en travers, définis dans les orientations d'aménagement. Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

### **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

#### **1- Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **2- Assainissement :**

### **a) Eaux usées**

#### **Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.**

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

#### **Secteur 1 AUa**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

### **b) Eaux pluviales**

Sans préjudice de l'application des articles 640 et 641 du code civil :

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.
- Des aménagements peuvent être réalisés pour recueillir les eaux pluviales lorsqu'elles sont destinées à un usage ultérieur (arrosage, etc...).

## **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **1 - Règles générales**

Il n'est pas fixé de superficie minimale à l'exception des terrains situés dans le secteur 1AUa

### **2 - Secteur 1AUa**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article 1AU4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite des voies existantes ou prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article 1 AU- 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n' excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2 - Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières**

### **a) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain,

#### **- Facades :**

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

#### **-Toitures :**

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées ou ardoises mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

**b) Pour les bâtiments à usage d'activité** ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### **c) Traitement des abords**

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.  
Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

### **d)- Adaptations- formes architecturales non traditionnelles**

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 1AU-1 ci-dessus et d'un avis favorable du service instructeur, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.  
Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureau, d'artisanat ou de service, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- Pour les hôtels et restaurants :
  - une place de stationnement par chambre.
  - deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les salles de spectacles et de réunions, un nombre de places de stationnement qui sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et des règles des établissements d'accueil qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - a) Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
  - b) Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.Ces établissements doivent, en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.
- Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilable.

2 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

3 - Le portail destiné aux accès véhicules devra respecter un recul de 5 mètres minimum depuis la limite de la voie.

## **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres**

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs.

### **2 - Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour quatre places.

### **3 - Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à :

- 0,40 pour l'habitation,
- 0,20 pour les autres destinations.

Il n'est pas fixé de COS :

- dans le secteur 1 AUa,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

**CHAPITRE2**

***ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES***

-----  
**zone 2 AU**

Caractère de la zone

Cette zone, qui recouvre des espaces destinés à assurer le développement communal à long terme, ne pourra être urbanisée que lorsque seront précisées les conditions de leur ouverture à l'urbanisation, après modification du PLU.

Le règlement de cette zone a pour objectif de permettre les constructions et installations à usage d'équipement collectif d'infrastructure qui s'intègrent dans le paysage.

**ARTICLE 2AU 0 - RAPPELS****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 442-2 à R 442-3-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable selon les modalités prévues à l'article R 442-1 du même code<sup>1</sup>.

**II - Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU- 2 est interdite.

**ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux), **sont admises à condition** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.****1- Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

## **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **1- Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **2- Assainissement :**

#### **b) Eaux usées**

##### **Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdit

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

#### **b) Eaux pluviales**

##### **Réseau collectif existant :**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

##### **Réseau collectif inexistant :**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières****a) Aspect des bâtiments**

La forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

**c) Traitement des abords**

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.  
. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. Sauf impératif lié à des mesures de sécurité, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

**ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementée

**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres**

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

**2 - Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour quatre places.

**3 - Espaces boisés classés**

Sans objet.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 2 AU.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

*Art. \* R. 123-7 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).*

**ZONE A VOCATION AGRICOLE EXCLUSIVE**

-----  
**zone A**

Caractère de la zone

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

## ARTICLE A 0 - RAPPELS

### I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 442-2 à R 442-3-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable selon les modalités prévues à l'article R 442-1 du même code<sup>1</sup>.

3) Conformément à l'article L 430-1 C. urb., tout travail visant à démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté est soumis à permis de démolir dans les zones délimitées au PLU selon l'article L 123-1- 7°

4) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre du L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**II - Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

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

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

Toute utilisation ou occupation du sol qui n'est pas visée à l'article A 2.

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

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ Les constructions et installations désignées ci-après :

a ) les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement de l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à proximité des bâtiments constitutifs de l'exploitation

b) les constructions à usage de transformation de produits et vente à la ferme sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole, et à condition d'être étroitement liés aux bâtiments constitutifs de l'exploitation :

c) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole, les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration ;

3/ L'adaptation, la réfection , l'extension et le changement de destination des bâtiments existants liés à l'activité agricole ou destinés à constituer un complément à l'activité agricole ( tels que gîtes ruraux, transformation de produits, vente..).

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, page 59 et suivantes.

- 4/ le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au document graphique, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole
- 5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone tels que garages, remises, piscines, abris.
- 6/ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- 7/ les affouillement et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :  
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,  
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ;
- 8/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- 9/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

##### **a) Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

##### **b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.**

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2 - Assainissement**

#### **a)Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

#### **b) Eaux pluviales**

Sans préjudice de l'application des articles 640 et 641 du code civil :

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.
- Des aménagements peuvent être réalisés pour recueillir les eaux pluviales lorsqu'elles sont destinées à un usage ultérieur (arrosage, etc...).

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article A4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette du projet de construction devront être suffisantes pour permettre de répondre aux besoins de la filière autorisée (surface, forme, nature des sols, topographie, occupation des lieux....)

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

### **1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux,
- 20 m de l'axe des routes départementales, sauf dans les cas suivants :

### **2- Dispositions particulières :**

- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées si les conditions de sécurité le permettent dans les cas suivants :
- lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante,
- lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- les extensions visées à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- les bâtiments annexes visés à l'article A 2,
- les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres,

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

### **2 - Règles**

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée. Elles doivent présenter une unité de volume compatible avec les constructions agricoles environnantes.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1- Dispositions générales**

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières**

#### **a) La restauration, l'extension et toute modification des constructions identifiées au document graphique en raison de leur qualité architecturale.**

La restauration, l'extension et toute modification des constructions identifiées au document graphique devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords ( clôture, végétation et bâtiments annexes). La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

#### **b) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture locale et du paysage,

##### **- Facades :**

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

**-Toitures :**

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées ou ardoises mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

**c) Pour les bâtiments à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif** d'infrastructure, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

**d) Traitement des abords**

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.  
 . Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

**ARTICLE A 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**2 –plantations**

Pour l'aménagement des espaces libres, les plantations devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site

. Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

**SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

*Code de l'urbanisme. Art. \* R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)*

**ZONE NATURELLE A PROTEGER**-----  
**zone N**Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Elle englobe quatre unités à vocation spécifique au regard du niveau de protection exigé et des potentialités existantes ou pouvant être créées.

\* un secteur NH, dans lequel des constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit page précédente; e secteur NH qui est susceptible de recevoir un nombre limité de nouvelles constructions, en continuité d'une urbanisation déjà commencée, sans porter atteinte à la vocation de la zone naturelle, recouvre des terrains partiellement bâtis, dont la conservation est nécessaire à la vie de la commune

(Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-6 (de capacité et superficie limitées), le règlement prévoit les conditions de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone)

\* un secteur NL, qui concerne trois espaces destinés aux installations de loisirs, tourisme et activités de plein air : 1° le domaine du Thot avec le village de Mailol ( NLm) et ses abords, 2° les étangs de Fongrand,( NLp) 3°), des campings (NLc),

\* un secteur NP, strictement protégé en raison de la qualité remarquable des sites et paysages et du risque d'incendie ou d'érosion lié au défrichement des zones de pentes boisées,

\* un secteur NPi, strictement protégé en raison de la présence de risques d'inondation incluant un espace destiné à la création d'une base nautique ( NPin) .

## **ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 442-2 à R 442-3-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable selon les modalités prévues à l'article R 442-1 du même code.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

4) Conformément à l'article L 430-1 C. urb., tout travail visant à démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté est soumis à permis de démolir dans les zones délimitées au PLU selon l'article L 123-1 7°

5) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre du L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **II – Défrichement**

1) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**III – dans les secteurs concernés par le risque d'inondation**, les demandes d'autorisation ou les dossiers de déclaration pour une construction ou pour toute autre mode d'occupation du sol feront apparaître le niveau NGF du terrain naturel avant travaux à l'emplacement du projet.

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

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

Toute utilisation ou occupation du sol qui n'est pas visée à l'article N 2.

Dans le secteur NP et NP<sub>i</sub>, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N 2, paragraphes 1 et 2.

Dans le secteur NP<sub>in</sub>, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N 2, paragraphes 1), 2).et 6e).

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, page 59 et suivantes.

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

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments et que la surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension n'excède pas 30% de la S.H.O.N. du bâtiment existant.  
Afin de favoriser l'agrandissement et la mise aux normes des maisons d'habitation de superficie restreinte, cette dernière condition ne leur est opposable que si leur SHON totale après travaux doit excéder 140 m<sup>2</sup>.
- c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, piscines et abris.

4) Les constructions d'annexes agricoles, destinées à abriter les animaux et assurer le stockage de leur alimentation, à condition :

- de respecter le règlement sanitaire départemental,
- qu'elles restent ajourées au moins sur un côté,
- que cela ne nécessite pas de renforcement ni d'extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni, le cas échéant, à la vocation du secteur de loisir,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

5/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

6) Sont en outre admis :

a) dans le secteur NH, les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

b) dans le secteur NLc :

- Les bâtiments et annexes nécessaires à l'accueil touristique et aux loisirs à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes :

c) dans le secteur NLM:

Les bâtiments et annexes nécessaires aux activités culturelles à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

d) dans le secteur NLP :

Les bâtiments et annexes nécessaires à la pratique de la pêche à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

e) dans le secteur NPIn:

- Les aménagements et bâtiments nécessaires à la mise en place d'une halte nautique à condition :
  - qu'une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisé en prévoyant les dispositions de nature à éviter ou limiter au maximum l'aggravation des risques et leurs effets,
  - que toute précaution soit prise pour limiter la vulnérabilité de l'espace aménagé, dans les conditions définies par le règlement du PPRI .

Dans le secteur NPi, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du plan de prévention au risque d'inondation. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le règlement du PPRI .

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

.

### **2 – Assainissement**

#### **a)Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les Éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

#### **b) Eaux pluviales**

Sans préjudice de l'application des articles 640 et 641 du code civil :

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.
- Des aménagements peuvent être réalisés pour recueillir les eaux pluviales lorsqu'elles sont destinées à un usage ultérieur (arrosage, etc...).

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette du projet de construction devront être suffisantes pour permettre de répondre aux besoins de la filière autorisée (surface, forme, nature des sols, topographie, occupation des lieux....)

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux,
- 20 m de l'axe des routes départementales, sauf dans les cas suivants :

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées si les conditions de sécurité le permettent dans les cas suivants :

- lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante,
- lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans les secteurs NH, afin d'assurer l'insertion des constructions, tout projet devra s'intégrer dans l'alignement général des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

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

Dans le secteur NH, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée sur le reste de la zone.

## **ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM**

### **1 Constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées que dans le secteur NH**

#### **a) Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, et afin d'en favoriser l'intégration dans le site environnant (notamment en crête), la hauteur est mesurée à la partie médiane de chaque tranche de 5 m de longueur de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **b) Règle**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches sans toutefois être supérieure à 7 mètres. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

### **2 Extension et réfection de constructions existantes**

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

### **3 Les bâtiments annexes** doivent être édifiés sur un seul niveau.

Les annexes agricoles, destinés à l'abri des animaux et le stockage de leur alimentation, devront respecter une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage.

### **4 La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.**

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières

**a) La restauration, l'extension et toute modification des constructions traditionnelles identifiées au document graphique au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme** devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords ( clôture, végétation et bâtiments annexes. La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

#### **b )Constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le secteur NH:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain,

##### - Facades :

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

##### -Toitures :

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées ou ardoises mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

**c) Pour les bâtiments à usage de loisirs dans les secteurs NL** ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

**d) Traitement des abords**

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial. Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des autres voies telles que définies à l'article N 3 assurant l'accès des constructions à une voie publique.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****1- Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés.

Les opérations d'aménagement à vocation de loisir ( secteurs NL) doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts.

**2- Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

**3- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés, figurant au plan comme Espaces boisés classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

**4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

**SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N..

**TITRE VII**

**ANNEXES AU REGLEMENT**

**PRINCIPALES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES CONTENUES  
DANS LE REGLEMENT**

---

**NB** : Les dispositions ci-après sont celles en vigueur au 1<sup>er</sup> novembre 2005 et ne tiennent pas compte des modifications qui auraient pu intervenir après cette date.

## **I- DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**

### **1 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES**

**ARTICLE L 123-1** : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

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

A ce titre, ils peuvent ::

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

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

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

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.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un

plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

#### ARTICLE L 126-1 :

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

#### ARTICLE L 332-9 :

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe. Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

#### ARTICLE L 421-3 :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

## **2 - Dispositions réglementaires**

### R 111-1 :

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

### ARTICLE R 111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### ARTICLE R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

### ARTICLE R 111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### ARTICLE R111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**ARTICLE R 111-15** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

**ARTICLE R 111-21** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE R 442-1** :

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérés :

- a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.
- d) La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1.

**ARTICLE R 442-2** : Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

**ARTICLE R 442-3** :

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

De la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;

De la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Du code minier ;

Du décret n. 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;

Des articles L. 421-1, R. 443-4, R. 443-7 du présent code.

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine

## **II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL**

**ARTICLE 682** : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **III - DISPOSITIONS DU CODE FORESTIER**

Art. L. 311-1 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation.

L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échancier.

Art. L. 311-2 .- Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) « 1o Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ; »

2o Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

3o( Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

4o( Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

Art. L. 311-3 (L. no 90-85, 23 janv. 1990).-L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

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

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

3o( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux.

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

5o A la défense nationale ;

6o A la salubrité publique ;

7o( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers.

8o( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'équilibre biologique d'une région « ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème » ou au bien-être de la population ;

« 9o »( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Art. L. 311-4 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1o La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ;

2o L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;

3o La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

4o L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;

5o L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2o, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

Art. L. 311-5 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative. »

#### **IV RECOMMANDATION EN MATIERE DE TRAITEMENT DES EAUX USEES D'ORIGINE DOMESTIQUE EN MODE NON COLLECTIF**

##### **RAPPEL REGLEMENTAIRE :**

###### **L ' Arrêté du 6 mai 1996 :**

- **fixe les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :**

Article 2 : *"Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels que la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.*

***Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptées aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'implantation de l'immeuble".***

- **fixe les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif :**

Article 2 : *"Le contrôle technique exercé par la commune sur les systèmes d'assainissement non collectif comprend :*

1. *La vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages. Pour les installations nouvelles ou réhabilitées, cette dernière vérification peut être effectuée avant remblaiement;*

2. *La vérification périodique de leur bon fonctionnement qui porte au moins sur les points suivants - vérification du bon état des ouvrages, de leur ventilation et de leur accessibilité, - vérification du bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration, - vérification de l'accumulation normale des boues à l'intérieur de la fosse toutes eaux.*

## LES CRITERES DE CHOIX

Chaque habitation doit traiter ses eaux usées selon des techniques conformes à la réglementation de 1996, dont la conception et la mise en oeuvre sont normalisées depuis 1992 (modifiées en août 1998) dans un Document Technique Unifié (DTU 64-1).

Selon cette réglementation, la filière individuelle doit obligatoirement comporter :

- un pré traitement :

Il s'agit d'une fosse toutes eaux collectant l'intégralité des eaux usées de l'habitation (cuisine, salle de bain, WC), dont le volume est fonction de la capacité d'accueil de l'habitation.

- un traitement adapté à la nature des sols.

Il peut s'agir de

- tranchées d'épandage (ou tranchées filtrantes),
- d'un filtre à sable vertical non drainé (ou sol reconstitué),
- d'un filtre à sable vertical drainé,
- d'un terre d'infiltration non drainé.

Ces installations sont réalisées dans le "domaine privé".

## REALISATION

Le choix de la filière de traitement est dépendant de la nature des sols, de son épaisseur ( qui conditionne son aptitude à l'épuration) et sa perméabilité qui conditionne son aptitude à l'infiltration des effluents traités.

Le choix de son implantation est dépendant de la topographie ( la pente ne doit pas excéder 10 %), des limites de propriétés, de la présence d'un puits.

Son dimensionnement doit être adapté à la capacité d'accueil de l'habitation.

Il est donc important pour assurer le bon fonctionnement et la pérennité du dispositif de réaliser une étude préalable qui doit reposer sur des sondages à la tarière et sur des mesures d'infiltrations ( deux si possible à 30-40 cm et à 1 mètre de profondeur).

Une liste de bureaux d'études peut être demandée auprès des services de la DDASS.

## ENTRETIEN

Rappel : le principe de fonctionnement de la fosse toutes eaux est la décantation. Ce principe implique un dépôt de boues au fond de celle-ci.

Il est donc important pour assurer le bon fonctionnement et la pérennité du dispositif d'évacuer cette boue régulièrement afin d'éviter, par déplacement de celles-ci sur le dispositif de traitement, un colmatage des tranchées d'épandage ou du filtre à sable.

La fréquence de vidange recommandée est de 3 à 4 ans selon le volume d'eau usée rejeté.

Ces boues doivent être envoyées ensuite, par le vidangeur, sur une station habilitée à les recevoir.

## **V - DISPOSITIONS EN MATIERE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délit contre les biens ( articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

### Article L 522-5 du code du patrimoine :

*Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.*

*Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.*

### Article L 531-14 du Code du Patrimoine :

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

*Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.*

*Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.*

*L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.*

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

#### A URBANISER

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 plan local d'urbanisme.

*Code de l'urbanisme. Art. \* R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)*

## CHAPITRE1

### **ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES**

-----  
**zone 1 AU**

#### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, soit sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

Les conditions de son ouverture à l'urbanisation ont été définies par les orientations d'aménagement.

Cette zone englobe deux espaces 1AUa prévus en assainissement non collectif et un secteur 1AU i concerné par le risque d'inondation.

Le règlement de cette zone a pour objectif de :

- permettre une meilleure insertion du bâti nouveau,
- de ne pas aggraver le risque d'inondation,
- d'assurer les alternatives en matière de déplacement .

La zone pourra être urbanisée à court et moyen terme :

- soit sous forme d'opération d'ensemble,
- soit au fur et à mesure que seront réalisés les équipements internes à la zone dans les orientations d'aménagement et le règlement.

**ARTICLE 1AU 0 - rappels****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 442-2 à R 442-3-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable selon les modalités prévues à l'article R 442-1 du même code<sup>1</sup>.

3) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre de l'article L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**II - Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**III - Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation**, les demandes d'autorisation ou les dossiers de déclaration pour une construction ou pour toute autre mode d'occupation du sol feront apparaître le niveau NGF du terrain naturel avant travaux à l'emplacement du projet.

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les terrains de camping.
- les terrains de stationnement de caravanes.
- les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions à usage agricole.
- les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone ou à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- dans le secteur 1AU<sub>i</sub>, toute occupation ou utilisation du sol qui ne respecte pas les prescriptions et conditions définies par le Plan de Prévention au Risque d'Inondation.

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, page 59 et suivantes.

**ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

1/ Les constructions desservies par les équipements internes à la zone prévus par le PADD, au fur et à mesure de leur réalisation, notamment celles à usage d'habitation, et leurs annexes, d'équipement collectif, d'hôtellerie, de commerces, de bureaux et de services, ainsi que leurs annexes.

2/ Les constructions à usages d'activités tertiaires, de services, artisanales, d'équipements collectifs (publics ou privés), et leurs annexes, à condition que ces usages n'engendrent pas de nuisances à l'égard du voisinage, ni qu'ils n'augmentent de façon significative les besoins en infrastructures de voiries et réseaux divers et qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation de la zone,

3/ Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

4/ Peuvent être autorisées, en périphérie de zone, des constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors qu'elles sont qu'elles desservies par les équipements existants et qu'elles ne compromettent pas la réalisation des aménagements prévus dans la pièce n°4 .

5/ les aires de stationnement citées à l'article R. 442-2 alinéa b du code de l'urbanisme, les piscines, les clôtures, à condition de faire partie des constructions ou opérations visées aux paragraphes ci-dessus.

6/ Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux).

Dans le secteur 1 AUi, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du plan de prévention au risque d'inondation. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le règlement du PPRI .

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.****1- Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

**2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le tracé des voies de desserte interne à créer devra respecter le schéma de principe, ainsi que le profil en travers, définis dans les orientations d'aménagement. Dans le cas où ces voies se terminent en impasse et desservent plus de trois logements, leur extrémité devra être aménagée afin de permettre aux véhicules, notamment de service et de sécurité, de faire aisément demi-tour (placette, tourne-bride, etc...).

**ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF****1- Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établis par l'article L 332-15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **2- Assainissement :**

### **a) Eaux usées**

#### **Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

#### **Dispositions applicables dans l'attente du réseau public de collecte des eaux usées.**

Lorsque le réseau public n'est pas mis en place, et seulement dans ce cas, l'installation de dispositifs d'assainissement non collectif peut être autorisée, à condition de satisfaire à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place. L'autorité chargée de l'application de la réglementation d'hygiène peut exiger, notamment pour les lotissements ou ensembles de logements, qu'une étude d'assainissement soit effectuée préalablement à toute autorisation.

En outre, les installations devront être conçues et établies, de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public prévu dans les projets d'assainissement.

Les bénéficiaires de ces dispositions seront tenus de se brancher sur le réseau dès qu'il sera construit et devront satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Ce raccordement sera effectué à leur frais.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent aux installations individuelles ainsi qu'aux installations collectives exigées pour les lotissements ou ensembles de logements.

#### **Secteur 1 AUa**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

### **b) Eaux pluviales**

Sans préjudice de l'application des articles 640 et 641 du code civil :

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.
- Des aménagements peuvent être réalisés pour recueillir les eaux pluviales lorsqu'elles sont destinées à un usage ultérieur (arrosage, etc...).

## **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **1 - Règles générales**

Il n'est pas fixé de superficie minimale à l'exception des terrains situés dans le secteur 1AUa

### **2 - Secteur 1AUa**

Aucune superficie minimale n'est imposée. Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article 1AU4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette (surface, forme, pente, etc...) et la nature du sol, doivent être conformes aux besoins de la filière autorisée.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'axe des voies existantes à aménager.

L'implantation le long des voies à créer sera adaptée au plan de masse de l'opération. En l'absence de plan d'aménagement général, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement ou de la limite des voies existantes ou prévues.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- pour les travaux d'extension visés à l'article 1 AU- 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative,
- pour les bâtiments annexes à condition que la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative n' excède pas 3,50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction édifée sur le même terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Définition**

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

### **2 - Règle**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres.

Les dispositions de ce présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières**

### **a) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain,

#### **- Facades :**

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

#### **-Toitures :**

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées ou ardoises mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

**b) Pour les bâtiments à usage d'activité** ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

### **c) Traitement des abords**

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

### **d)- Adaptations- formes architecturales non traditionnelles**

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 1AU-1 ci-dessus et d'un avis favorable du service instructeur, pourront être autorisées des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques ou matériaux non traditionnels.

## **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.  
Dans les lotissements ou ensembles d'habitations, afin d'assurer le stationnement des visiteurs, il devra être créé, en plus, une aire de stationnement banalisée à raison d'une place au moins pour deux logements.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureau, d'artisanat ou de service, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette de la construction.
- Pour les hôtels et restaurants :
  - une place de stationnement par chambre.
  - deux places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant
- Pour les salles de spectacles et de réunions, un nombre de places de stationnement qui sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil et des règles des établissements d'accueil qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - a) Etablissements primaires : une place de stationnement par classe.
  - b) Etablissement du second degré : deux places de stationnement par classe.Ces établissements doivent, en outre, comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.
- Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilable.

2 - Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, accès et dégagement compris.

3 - Le portail destiné aux accès véhicules devra respecter un recul de 5 mètres minimum depuis la limite de la voie.

## **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **1 - Espaces libres**

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

Les opérations groupées ou les lotissements comportant plus de 10 logements doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts et de loisirs.

### **2 - Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour quatre places.

### **3 - Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Les boisements, parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à :

- 0,40 pour l'habitation,
- 0,20 pour les autres destinations.

Il n'est pas fixé de COS :

- dans le secteur 1 AUa,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

**CHAPITRE2**

***ZONE URBAINE D'HABITATION ET DE SERVICES***

-----  
**zone 2 AU**

Caractère de la zone

Cette zone, qui recouvre des espaces destinés à assurer le développement communal à long terme, ne pourra être urbanisée que lorsque seront précisées les conditions de leur ouverture à l'urbanisation, après modification du PLU.

Le règlement de cette zone a pour objectif de permettre les constructions et installations à usage d'équipement collectif d'infrastructure qui s'intègrent dans le paysage.

**ARTICLE 2AU 0 - RAPPELS****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 442-2 à R 442-3-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable selon les modalités prévues à l'article R 442-1 du même code<sup>1</sup>.

**II - Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU- 2 est interdite.

**ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et installations à usage d'équipement collectif d'infrastructure (ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux), **sont admises à condition** que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.****1- Accès :**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;

- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

## **2- Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

### **1- Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **2- Assainissement :**

#### **b) Eaux usées**

##### **Dispositions générales**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation directe des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdit

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

#### **b) Eaux pluviales**

##### **Réseau collectif existant :**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collectant ces eaux.

##### **Réseau collectif inexistant :**

Les eaux pluviales doivent pouvoir être absorbées sur le terrain des constructions ou installations autorisées, à défaut, il ne doit pas être fait obstacle à leur libre écoulement.

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

#### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1- Dispositions générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières**

#### **a) Aspect des bâtiments**

La forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

#### **c) Traitement des abords**

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.  
. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. Sauf impératif lié à des mesures de sécurité, la hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial.

## **ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementée

**ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**1 - Espaces libres**

A l'exception de l'espace laissé libre par le recul imposé au portail d'accès véhicules dont l'imperméabilisation devra être limitée, les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts privilégiant les plantes d'essence locale.

**2 - Plantations**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale pour quatre places.

**3 - Espaces boisés classés**

Sans objet.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone 2 AU.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

*Art. \* R. 123-7 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).*

**ZONE A VOCATION AGRICOLE EXCLUSIVE**

-----  
**zone A**

Caractère de la zone

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité économique agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.

**ARTICLE A 0 - RAPPELS****I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 442-2 à R 442-3-1 du code de l'urbanisme<sup>1</sup> sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable selon les modalités prévues à l'article R 442-1 du même code<sup>1</sup>.

3) Conformément à l'article L 430-1 C. urb., tout travail visant à démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté est soumis à permis de démolir dans les zones délimitées au PLU selon l'article L 123-1- 7°

4) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre du L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**II - Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute utilisation ou occupation du sol qui n'est pas visée à l'article A 2.

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

1/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit à la réglementation des installations classées.

2/ Les constructions et installations désignées ci-après :

a ) les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessitées par le besoin de logement de l'exploitation agricole. Elles devront être implantées à proximité des bâtiments constitutifs de l'exploitation

b) les constructions à usage de transformation de produits et vente à la ferme sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole, et à condition d'être étroitement liés aux bâtiments constitutifs de l'exploitation :

c) sous réserve de constituer un complément à l'activité agricole, les campings dits "à la ferme", soumis à simple déclaration ;

3/ L'adaptation, la réfection , l'extension et le changement de destination des bâtiments existants liés à l'activité agricole ou destinés à constituer un complément à l'activité agricole ( tels que gîtes ruraux, transformation de produits, vente..).

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, page 59 et suivantes.

- 4/ le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial identifiés au document graphique, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole
- 5/ Les bâtiments annexes des constructions autorisées dans la zone tels que garages, remises, piscines, abris.
- 6/ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- 7/ les affouillement et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont destinés :  
 - aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,  
 - à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ;
- 8/ les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.
- 9/ les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

##### **a) Dispositions générales**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

##### **b) Dispositions propres aux accès créés sur la voirie départementale, hors agglomération.**

Le long des voies classées dans la voirie départementale, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Cette interdiction pourra exceptionnellement ne pas être respectée lorsque la sécurité des usagers est en cause, sous réserve de l'accord écrit de l'autorité ou du service gestionnaire de la voie concernée.

#### **2- Voirie**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

### **2 - Assainissement**

#### **a)Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

#### **b) Eaux pluviales**

Sans préjudice de l'application des articles 640 et 641 du code civil :

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.
- Des aménagements peuvent être réalisés pour recueillir les eaux pluviales lorsqu'elles sont destinées à un usage ultérieur (arrosage, etc...).

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article A4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette du projet de construction devront être suffisantes pour permettre de répondre aux besoins de la filière autorisée (surface, forme, nature des sols, topographie, occupation des lieux...)

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

### **1- Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux,
- 20 m de l'axe des routes départementales, sauf dans les cas suivants :

### **2- Dispositions particulières :**

- Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées si les conditions de sécurité le permettent dans les cas suivants :
- lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante,
- lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- les extensions visées à l'article A 2, lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus,
- les bâtiments annexes visés à l'article A 2,
- les bâtiments agricoles, sauf lorsqu'il s'agit d'installations classées.

Dans ces deux derniers cas, la hauteur de la construction édifiée sur la limite séparative ne doit pas excéder 3,50 mètres,

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM**

### **1 - Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque la façade est orientée dans le sens de la pente du terrain, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la dite façade.

### **2 - Règles**

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée. Elles doivent présenter une unité de volume compatible avec les constructions agricoles environnantes.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Toutefois dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur de la construction nouvelle ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus de un mètre.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1- Dispositions générales**

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières**

#### **a) La restauration, l'extension et toute modification des constructions identifiées au document graphique en raison de leur qualité architecturale.**

La restauration, l'extension et toute modification des constructions identifiées au document graphique devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords ( clôture, végétation et bâtiments annexes). La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

#### **b) Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture locale et du paysage,

##### **- Facades :**

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

**-Toitures :**

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées ou ardoises mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

**c) Pour les bâtiments à usage d'activité agricole ou d'équipement collectif** d'infrastructure, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

**d) Traitement des abords**

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.  
 . Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales.

**ARTICLE A 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****1 – Espaces libres**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

**2 –plantations**

Pour l'aménagement des espaces libres, les plantations devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places.

**SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

*Code de l'urbanisme. Art. \* R. 123-6 (D. no2001-260, 27 mars 2001, art. 1er)*

**ZONE NATURELLE A PROTEGER**-----  
**zone N**Caractère de la zone

Cette zone constitue une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages.

Elle englobe quatre unités à vocation spécifique au regard du niveau de protection exigé et des potentialités existantes ou pouvant être créées.

\* un secteur NH, dans lequel des constructions peuvent être admises dans les conditions fixées par l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, reproduit page précédente; e secteur NH qui est susceptible de recevoir un nombre limité de nouvelles constructions, en continuité d'une urbanisation déjà commencée, sans porter atteinte à la vocation de la zone naturelle, recouvre des terrains partiellement bâtis, dont la conservation est nécessaire à la vie de la commune

(Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R. 123-6 (de capacité et superficie limitées), le règlement prévoit les conditions de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone)

\* un secteur NL, qui concerne trois espaces destinés aux installations de loisirs, tourisme et activités de plein air : 1° le domaine du Thot avec le village de Mailol ( NLm) et ses abords, 2° les étangs de Fongrand,( NLp) 3°), des campings (NLc),

\* un secteur NP, strictement protégé en raison de la qualité remarquable des sites et paysages et du risque d'incendie ou d'érosion lié au défrichement des zones de pentes boisées,

\* un secteur NPi, strictement protégé en raison de la présence de risques d'inondation incluant un espace destiné à la création d'une base nautique ( NPin) .

## **ARTICLE N 0 - RAPPELS RELATIFS A CERTAINES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL**

### **I - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L 441-1 à L 441-3 du code de l'urbanisme.

2) Les installations et travaux divers désignés aux articles R 442-2 à R 442-3-1 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation ou à déclaration préalable selon les modalités prévues à l'article R 442-1 du même code.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan, conformément aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>.

4) Conformément à l'article L 430-1 C. urb., tout travail visant à démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté est soumis à permis de démolir dans les zones délimitées au PLU selon l'article L 123-1 7°

5) Conformément à l'article L 442-2 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour objet de détruire un élément identifié au titre du L 123-1-7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### **II – Défrichement**

1) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Hors des espaces boisés classés, les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

**III – dans les secteurs concernés par le risque d'inondation**, les demandes d'autorisation ou les dossiers de déclaration pour une construction ou pour toute autre mode d'occupation du sol feront apparaître le niveau NGF du terrain naturel avant travaux à l'emplacement du projet.

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

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

Toute utilisation ou occupation du sol qui n'est pas visée à l'article N 2.

Dans le secteur NP et NP<sub>i</sub>, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N 2, paragraphes 1 et 2.

Dans le secteur NP<sub>in</sub>, toutes constructions ou installations sont interdites, à l'exception de celles citées à l'article N 2, paragraphes 1), 2).et 6e).

<sup>1</sup> Voir le contenu des articles cités en annexe documentaire, page 59 et suivantes.

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

1/ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

2/ Les affouillements et exhaussements du sol, désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

3/ Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte :

- a) La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination desdits bâtiments.
- b) L'extension des bâtiments existants, à condition que les travaux exécutés n'aient pas pour effet de changer la destination desdits bâtiments et que la surface de plancher hors oeuvre nette réalisée en extension n'excède pas 30% de la S.H.O.N. du bâtiment existant.  
Afin de favoriser l'agrandissement et la mise aux normes des maisons d'habitation de superficie restreinte, cette dernière condition ne leur est opposable que si leur SHON totale après travaux doit excéder 140 m<sup>2</sup>.
- c) Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garages, remises, piscines et abris.

4) Les constructions d'annexes agricoles, destinées à abriter les animaux et assurer le stockage de leur alimentation, à condition :

- de respecter le règlement sanitaire départemental,
- qu'elles restent ajourées au moins sur un côté,
- que cela ne nécessite pas de renforcement ni d'extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni, le cas échéant, à la vocation du secteur de loisir,
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

5/ Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

6) Sont en outre admis :

a) dans le secteur NH, les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes, ainsi que les piscines, conformément à l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

b) dans le secteur NLc :

- Les bâtiments et annexes nécessaires à l'accueil touristique et aux loisirs à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
  - qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes :

c) dans le secteur NLM:

Les bâtiments et annexes nécessaires aux activités culturelles à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

d) dans le secteur NLP :

Les bâtiments et annexes nécessaires à la pratique de la pêche à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement ni extension des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

e) dans le secteur NPIn:

- Les aménagements et bâtiments nécessaires à la mise en place d'une halte nautique à condition :
  - q'une étude hydraulique réalisée par un bureau d'études spécialisé en prévoyant les dispositions de nature à éviter ou limiter au maximum l'aggravation des risques et leurs effets,
  - que toute précaution soit prise pour limiter la vulnérabilité de l'espace aménagé, dans les conditions définies par le règlement du PPRI .

Dans le secteur NPi, toute occupation ou utilisation du sol sera soumise aux prescriptions du plan de prévention au risque d'inondation. Toute précaution devra être prise pour limiter la vulnérabilité des bâtiments existants ou modifiés, dans les conditions définies par le règlement du PPRI .

## **SECTION 2- CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 Eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

.

### **2 – Assainissement**

#### **a)Eaux usées**

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur. Le schéma communal d'assainissement servira d'orientation à la définition de la filière à mettre en place.

Les déjections solides ou liquides, ainsi que les Éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectées, stockées ou traitées selon les cas, soit conformément aux prescriptions relatives à l'hygiène en milieu rural, soit conformément à la réglementation concernant les installations classées.

Tout écoulement du contenu des ouvrages de stockage dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau, ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière, etc...) abandonné ou non, est interdit.

#### **b) Eaux pluviales**

Sans préjudice de l'application des articles 640 et 641 du code civil :

- Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis.
- Des aménagements peuvent être réalisés pour recueillir les eaux pluviales lorsqu'elles sont destinées à un usage ultérieur (arrosage, etc...).

### **3- Autres réseaux**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins sur une ligne publique de distribution de caractéristique suffisantes, située au droit du terrain d'assiette ; toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres établies par l'article L 332- 15, 3ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune superficie minimale n'est imposée.

Néanmoins, il est rappelé que pour toute construction ou installation nécessitant un dispositif d'assainissement non collectif conformément aux dispositions de l'article N 4-2 ci-dessus, les caractéristiques du terrain d'assiette du projet de construction devront être suffisantes pour permettre de répondre aux besoins de la filière autorisée (surface, forme, nature des sols, topographie, occupation des lieux....)

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 mètres au moins de l'axe des voies communales et des chemins ruraux,
- 20 m de l'axe des routes départementales, sauf dans les cas suivants :

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées si les conditions de sécurité le permettent dans les cas suivants :

- lorsque le projet prolonge l'alignement d'une construction existante,
- lorsque le projet s'aligne sur une construction existante et qu'il s'intègre dans l'alignement général des autres constructions bordant la voie ;
- pour les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Dans les secteurs NH, afin d'assurer l'insertion des constructions, tout projet devra s'intégrer dans l'alignement général des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres, sauf dans les cas suivants, où les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives :

- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant, lui-même édifié sur la limite séparative, ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée ci-dessus.
- pour les bâtiments annexes tels que garages, remises, abris, à condition que la hauteur totale de la construction n'excède pas 3.50 mètres.
- lorsqu'elles sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 6mètres.

Cette distance peut être réduite de moitié lorsque l'une au moins des constructions en vis-à-vis ne comporte pas d'ouverture d'une pièce habitable ou assimilée.

Toutefois, lorsque les constructions en vis-à-vis sont des bâtiments à usage d'exploitation agricole, et à condition que les règles minimales de sécurité soient observées, notamment pour éviter la propagation des incendies, il n'est pas fixé de distance minimale.

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

Dans le secteur NH, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain d'assiette de leur implantation.

Non réglementée sur le reste de la zone.

## **ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM**

### **1 Constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées que dans le secteur NH**

#### **a) Définition**

La hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, et afin d'en favoriser l'intégration dans le site environnant (notamment en crête), la hauteur est mesurée à la partie médiane de chaque tranche de 5 m de longueur de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

#### **b) Règle**

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder celle des constructions les plus proches sans toutefois être supérieure à 7 mètres. Une tolérance de un mètre peut être admise pour améliorer l'intégration de la construction à son environnement naturel et bâti.

### **2 Extension et réfection de constructions existantes**

La hauteur à l'égout du toit ne doit pas excéder celle du bâtiment initial de plus d'un mètre.

### **3 Les bâtiments annexes** doivent être édifiés sur un seul niveau.

Les annexes agricoles, destinés à l'abri des animaux et le stockage de leur alimentation, devront respecter une hauteur maximale de 5 mètres au faîtage.

### **4 La hauteur n'est pas réglementée dans les autres cas.**

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1- Dispositions générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-21 dudit code rappelées ci-après restent applicables :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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- Prescriptions particulières

**a) La restauration, l'extension et toute modification des constructions traditionnelles identifiées au document graphique au titre de l'application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme** devra être assurée de manière à conserver leur identité d'origine dans la forme l'aspect ainsi que dans l'aménagement des abords ( clôture, végétation et bâtiments annexes. La restauration, l'extension et toute modification ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et de l'aspect des matériaux existants.

#### **b )Constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le secteur NH:**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain,

##### - Facades :

L'aspect des façades devra être conforme au caractère original de l'architecture locale notamment avec l'utilisation d'enduits dans le ton des sables locaux. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing....

##### -Toitures :

Les constructions doivent être couvertes par des toitures en pente, recouvertes de tuiles non vernissées ou ardoises mises en œuvre conformément aux règles de l'art notamment en terme de pente.

Une réalisation différente en terme de pente ou l'utilisation de matériaux de couverture autre que ceux cités ci-dessus peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le parti architectural ou technique le justifie,
- pour les restaurations de toitures existantes,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés.

**c) Pour les bâtiments à usage de loisirs dans les secteurs NL** ou d'équipement collectif d'infrastructure, les dispositions visées au paragraphe 2 ci-dessus peuvent ne pas être applicables. Dans ce cas, la forme des dits bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

**d) Traitement des abords**

- **Les clôtures** et portails devront être conçus et traités avec simplicité en se rapprochant autant que possible du caractère traditionnel ou d'ouvrages similaires existants dans le voisinage et ne pas créer une gêne dans la visibilité des accès.

. Celles ci devront présenter un aspect fini qui exclu l'emploi à nu de tôle galvanisée ou des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuse, parpaing...Les ouvrages grillagés devront être doublés d'une haie bocagère réalisée de préférence avec des essences locales. La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1mètre50 mesuré par rapport au niveau le plus bas du sol naturel initial. Pour les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et des autres voies telles que définies à l'article N 3 assurant l'accès des constructions à une voie publique.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****1- Espaces libres :**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts. Les espaces non affectés aux constructions et installations diverses ne devront pas être imperméabilisés.

Les opérations d'aménagement à vocation de loisir ( secteurs NL) doivent comprendre des espaces libres communs aménagés en espaces verts.

**2- Plantations :**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre pour quatre places.

Les sujets détruits à l'occasion de travaux doivent être remplacés. Les nouveaux sujets devront être conformes aux essences naturellement présentes sur le site.

**3- Espaces boisés classés**

Les espaces boisés, figurant au plan comme Espaces boisés classés à conserver et à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

**4 - Dispositions particulières applicables aux éléments remarquables du paysage identifiés conformément à l'article L 123.1.7ème du code de l'Urbanisme.**

Pour les boisements, les parcs et alignements d'arbres repérés au plan comme éléments remarquables du paysage, les coupes et abattages d'arbres ne sont admis que pour des motifs liés à la santé et à la vie de l'arbre, ou pour des aménagements et équipements nécessaires à la circulation publique.

**SECTION 3- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - coefficient d'occupation du sol (c.o.s.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N..

**TITRE VII**

**ANNEXES AU REGLEMENT**

**PRINCIPALES REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES CONTENUES  
DANS LE REGLEMENT**

---

**NB** : Les dispositions ci-après sont celles en vigueur au 1<sup>er</sup> novembre 2005 et ne tiennent pas compte des modifications qui auraient pu intervenir après cette date.

## **I- DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**

### **1 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES**

**ARTICLE L 123-1** : Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique d'intérêt intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale. En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du code général des collectivités territoriales, qu'elle entendait que la modification de limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation des dites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

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

A ce titre, ils peuvent ::

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

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

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

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.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un

plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

#### ARTICLE L 126-1 :

Les plans locaux d'urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et qui figurent sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

Le représentant de l'Etat est tenu de mettre le maire ou le président de l'établissement public compétent en demeure d'annexer au plan local d'urbanisme les servitudes mentionnées à l'alinéa précédent. Si cette formalité n'a pas été effectuée dans le délai de trois mois, le représentant de l'Etat y procède d'office.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

#### ARTICLE L 332-9 :

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe. Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

#### ARTICLE L 421-3 :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement. Le montant de cette participation ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Un Décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application des quatrième et cinquième alinéa du présent article et précise notamment les modalités d'établissement, de liquidation et de recouvrement de la participation prévue au quatrième alinéa, ainsi que les sanctions et garanties y afférentes.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

## **2 - Dispositions réglementaires**

### R 111-1 :

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15, R. 111-21.

### ARTICLE R 111-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### ARTICLE R 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

### ARTICLE R 111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### ARTICLE R111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**ARTICLE R 111-15** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

**ARTICLE R 111-21** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE R 442-1** :

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes ci-après énumérés :

- a) Dans les communes, ensembles de communes ou parties de communes dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ;
- b) Dans les zones d'environnement protégé, sauf s'il en est disposé autrement par l'acte instituant la zone ;
- c) Dans les communes figurant sur une liste dressée à cet effet par arrêté du préfet pris sur proposition du responsable du service de l'Etat dans le département, chargé de l'urbanisme et après avis du maire de chaque commune intéressée.
- d) La liste établie en application du c ci-dessus fait l'objet des mesures de publicité et d'information du public mentionnées aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 441-1.

Toutefois pour ce qui concerne le garage collectif des caravanes, ces dispositions sont applicables sur tout le territoire national. Il en va de même pour les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1.

**ARTICLE R 442-2** : Dans les communes ou parties de communes visées à l'article R. 442-1 ainsi que pour les garages collectifs de caravanes, sur l'ensemble du territoire est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable la réalisation d'installations ou de travaux dans les cas ci-après énumérés, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :

- a) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
- b) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R. 443-4 ou de l'article R. 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 442-1 ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- d) Les aménagements mentionnés aux a, b, c et d de l'article R. 146-2 lorsqu'ils sont situés dans des espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés en application de l'article L. 146-6.

**ARTICLE R 442-3** :

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont soumis à autorisation ou à déclaration en application :

De la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux ;

De la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

Du code minier ;

Du décret n. 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;

Des articles L. 421-1, R. 443-4, R. 443-7 du présent code.

L'autorisation prévue à l'article L. 442-1 n'est pas non plus exigée dans le cas où les installations ou travaux mentionnés à l'article R. 442-2 sont exécutés sur le domaine public et font l'objet d'un permis de stationnement ou d'une procédure d'autorisation d'occupation de ce domaine

## **II - DISPOSITIONS DU CODE CIVIL**

**ARTICLE 682** : Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **III - DISPOSITIONS DU CODE FORESTIER**

Art. L. 311-1 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation. Sous réserve de l'application des dispositions de l'article L. 311-3, l'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure dont les formes sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Faute de réponse de l'administration dans les délais déterminés par décret en Conseil d'Etat, le défrichement peut être exécuté.

La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans à compter de leur délivrance expresse ou tacite. L'autorisation est expresse lorsque les défrichements sont soumis à enquête publique en application des articles L. 123-1 et L. 123-2 du code de l'environnement ou lorsqu'ils ont pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. La durée de l'autorisation peut être portée à trente ans lorsque le défrichement a pour objet de permettre l'exploitation de carrières autorisées en application du titre Ier du livre V dudit code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre doit comporter un échéancier des surfaces à défricher. Les termes de cet échéancier sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation.

L'autorisation de défrichement est suspendue, après mise en demeure restée sans effet, en cas de non-respect de cet échancier.

Art. L. 311-2 .- Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) « 1o Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ; »

2o Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

3o( Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

4o( Abrogé par L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27)

Art. L. 311-3 (L. no 90-85, 23 janv. 1990).-L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire :

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

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

3o( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux.

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

5o A la défense nationale ;

6o A la salubrité publique ;

7o( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers.

8o( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A l'équilibre biologique d'une région « ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème » ou au bien-être de la population ;

« 9o »( L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27) A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

Art. L. 311-4 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

1o La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ;

2o L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;

3o La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;

4o L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;

5o L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2o, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

Art. L. 311-5 (L. no 2001-602, 9 juill. 2001, art. 27).-Lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative, à l'exception de celle prévue par le titre Ier du livre V du code de l'environnement, nécessite également l'obtention de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative. »

## **IV RECOMMANDATION EN MATIERE DE TRAITEMENT DES EAUX USEES D'ORIGINE DOMESTIQUE EN MODE NON COLLECTIF**

### **RAPPEL REGLEMENTAIRE :**

#### **L ' Arrêté du 6 mai 1996 :**

- **fixe les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif :**

Article 2 : *"Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent être conçus, implantés et entretenus de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux, notamment celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers tels que la conchyliculture, la pêche à pied ou la baignade.*

***Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptées aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie et hydrologie). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain, nature et pente, et de l'implantation de l'immeuble".***

- **fixe les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif :**

Article 2 : *"Le contrôle technique exercé par la commune sur les systèmes d'assainissement non collectif comprend :*

1. *La vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages. Pour les installations nouvelles ou réhabilitées, cette dernière vérification peut être effectuée avant remblaiement;*

2. *La vérification périodique de leur bon fonctionnement qui porte au moins sur les points suivants - vérification du bon état des ouvrages, de leur ventilation et de leur accessibilité, - vérification du bon écoulement des effluents jusqu'au dispositif d'épuration, - vérification de l'accumulation normale des boues à l'intérieur de la fosse toutes eaux.*

## LES CRITERES DE CHOIX

Chaque habitation doit traiter ses eaux usées selon des techniques conformes à la réglementation de 1996, dont la conception et la mise en oeuvre sont normalisées depuis 1992 (modifiées en août 1998) dans un Document Technique Unifié (DTU 64-1).

Selon cette réglementation, la filière individuelle doit obligatoirement comporter :

- un pré traitement :

Il s'agit d'une fosse toutes eaux collectant l'intégralité des eaux usées de l'habitation (cuisine, salle de bain, WC), dont le volume est fonction de la capacité d'accueil de l'habitation.

- un traitement adapté à la nature des sols.

Il peut s'agir de

- tranchées d'épandage (ou tranchées filtrantes),
- d'un filtre à sable vertical non drainé (ou sol reconstitué),
- d'un filtre à sable vertical drainé,
- d'un terre d'infiltration non drainé.

Ces installations sont réalisées dans le "domaine privé".

## REALISATION

Le choix de la filière de traitement est dépendant de la nature des sols, de son épaisseur ( qui conditionne son aptitude à l'épuration) et sa perméabilité qui conditionne son aptitude à l'infiltration des effluents traités.

Le choix de son implantation est dépendant de la topographie ( la pente ne doit pas excéder 10 %), des limites de propriétés, de la présence d'un puits.

Son dimensionnement doit être adapté à la capacité d'accueil de l'habitation.

Il est donc important pour assurer le bon fonctionnement et la pérennité du dispositif de réaliser une étude préalable qui doit reposer sur des sondages à la tarière et sur des mesures d'infiltrations ( deux si possible à 30-40 cm et à 1 mètre de profondeur).

Une liste de bureaux d'études peut être demandée auprès des services de la DDASS.

## ENTRETIEN

Rappel : le principe de fonctionnement de la fosse toutes eaux est la décantation. Ce principe implique un dépôt de boues au fond de celle-ci.

Il est donc important pour assurer le bon fonctionnement et la pérennité du dispositif d'évacuer cette boue régulièrement afin d'éviter, par déplacement de celles-ci sur le dispositif de traitement, un colmatage des tranchées d'épandage ou du filtre à sable.

La fréquence de vidange recommandée est de 3 à 4 ans selon le volume d'eau usée rejeté.

Ces boues doivent être envoyées ensuite, par le vidangeur, sur une station habilitée à les recevoir.

## **V - DISPOSITIONS EN MATIERE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumées faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délit contre les biens ( articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

### Article L 522-5 du code du patrimoine :

*Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.*

*Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.*

### Article L 531-14 du Code du Patrimoine :

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

*Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.*

*Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.*

*L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.*