

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE VILLOTRAN

OISE (60)

5.1– Règlement écrit



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du **28 AOUT 2018**

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION.....	4
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES	6
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	17
VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA.....	18
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	31
VOCATION GENERALE DE LA ZONE A	32
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	37
VOCATION GENERALE DE LA ZONE N	38
ANNEXES.....	41
1. LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES.....	43
2. LEXIQUE.....	44

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, A et N**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Le règlement est structuré autour de 3 thématiques. Tous les articles du règlement sont facultatifs. Le règlement peut comprendre tout ou partir des articles suivants :

THEMATIQUE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Articles 1 et 2 : Destination et sous-destinations

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

THEMATIQUE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour comprendre le contexte général.
- Le règlement graphique qui outre le zonage, mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les Servitudes d'Utilité Publique.
 - Les plans des réseaux d'eau et d'assainissement.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement écrit et le règlement graphique qui l'accompagne, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villotran.

ARTICLE 2

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

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Lorsque le projet est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et du Plan de Déplacement Urbain des Sablons (article L.151-1 du Code de l'Urbanisme).

3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

5°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

6°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

7°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.113-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer.

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.424-1 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **Article L.424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **Article L.102-13** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **Article L.153-8** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- **Article L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux.

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

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

2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement.

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

Article L.151-30 : Localisation des aires de stationnement.

Article L.151-35 : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2.4.4. Implantation des habitations légères de loisirs, installations des résidences mobiles de loisirs, des caravanes et des campings.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Parcs résidentiels de loisirs R.111-36
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

Articles L. 111-15 et L.111-23 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

ARTICLE 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

- **UA** : zone urbaine principale à caractère d'habitat, d'équipements, de services et d'activités.

3.2. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III délimitées au plan par l'indice A.

- **A** : zone agricole correspondant à une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

3.3. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV délimitées au plan par l'indice N.

- **N** : secteur de la commune, équipé ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

ARTICLE 4
LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC)



Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

Il n'y a pas d'Espaces Boisés Classés dans le PLU de Villotran

4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant : 

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, notamment les articles 4 (volumétrie et implantation des constructions) et 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

Le PLU de Villotran comporte des éléments du patrimoine bâti à protéger : il s'agit de l'église, du château, du monument aux morts et des deux calvaires en entrée de village.

4.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :

- Haie : ●●●●●
- Mare : ●

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le PLU de Villotran comporte des éléments du patrimoine paysager à protéger : il s'agit des haies et des mares et murs en silex.

4.4. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés :



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

-toute construction y est interdite ;

-une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;

-le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Il n'y a pas d'emplacements réservés dans le PLU de Villotran

ARTICLE 5

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 9 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 6

TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.

ARTICLE 7
ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8
ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

ARTICLE 9
CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie.

ARTICLE 10
INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 11
PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir.

L.421-3 : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

L.421-6 : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article 12
DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut instituer, par délibération, un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur la zone urbaine (indicatif U) délimitée au Plan Local d'Urbanisme.

Article 13
ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et la réglementation en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE 14
ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..).

ARTICLE 15
LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant la commune :

- Un risque d'inondation par remontées de nappes.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le règlement invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

ARTICLE 16
PRINCIPES POUR LES NORMES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain qui regroupe l'ensemble des constructions du village. L'objectif est d'y favoriser la mixité des fonctions (habitat, équipements, services, activités). La totalité de la rue principale (axe RD 144) fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour un aménagement sécurisé et qualitatif de la traversée du village.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Commerce et activités de service

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, à l'exception de celles autorisées en UA 2
- les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles autorisées en UA 2
- le commerce de gros
- les cinémas

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage de bureaux, à l'exception de celles autorisées en UA 2
- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt

Exploitation agricole et forestière

- les exploitations forestières

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- les locaux techniques et industriels

Autres occupations et utilisations du sol

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UA 2
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- le remblaiement, même partiel, des mares
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Habitation

- les constructions à usage de logement et d'hébergement

Commerce et activités de service

- les constructions à usage de commerce de détail et les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dont la surface totale d'activité n'excède pas 300 m²
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique (gîte, chambre d'hôtes,...) et à usage de restauration
- les constructions à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions destinées aux bureaux dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par la circulation, le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les centres de congrès et d'exposition

Exploitation agricole et forestière

- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural et le camping à la ferme à condition que le nombre d'emplacements ne dépasse pas 5 unités
- l'activité équestre

Equipements d'intérêt collectif et services publics

- les locaux accueillant du public
- les équipements sportifs recevant du public
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les autres équipements recevant du public

Autres occupations et utilisations du sol

- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE UA 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement par le pignon,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 40 mètres (profondeur constructible) comptée à partir de l'alignement des voies publiques existantes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes dont la surface au sol n'excède pas 25 m²,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment utilisant des matériaux traditionnels locaux).

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieur à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial,
- aux équipements d'infrastructure et de superstructures, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs constructions non contiguës sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités (hors agricole) ne doit pas excéder 60 % de la Surface totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions autorisées dans la zone et leurs annexes n'excède pas 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions à usage agricole autorisées dans la zone,
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage).

La hauteur au faîtage maximale des annexes indépendantes ne doit pas excéder 2/3 de la hauteur de l'habitation existante.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les constructions nouvelles ou aménagées, ainsi que les vérandas et les annexes, doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux extérieurs devront être soit en matériaux destinés à être recouverts, soit en brique ou soit en silex local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits de teinte ton ocre ou sable.

5.1. Toitures

Les toitures des habitations et annexes (à l'exception des vérandas) seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises posées droites.

La pose de panneaux photovoltaïques est autorisée à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

La pente des toitures des habitations neuves (à l'exception des vérandas) doit être comprise entre 45° et 55° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les fenêtres de toit et lucarnes jacobines sont autorisées. Toute autre ouverture est interdite.



Lucarne à 2 pans,
dites jacobine , en bâtière

5.2. Ouvertures

En façade sur rue, à l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les baies vitrées, les baies coulissantes sont autorisées en façade arrière de la construction.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, aux portes de garage et aux vitrines commerciales.

Les linteaux en bois apparent sont interdits. Ils peuvent être soit maçonnés recouverts d'enduit, soit réalisés en briques.

Les linteaux seront d'aspect horizontal ou en anse de panier, éventuellement avec une clé de voûte en pierre.

5.3. Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

5.4. Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles doivent être constituées soit de murs utilisant les matériaux locaux, soit de barrières en bois ou métalliques ou soit de grillage doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées, à l'exclusion des thuyas, lauriers, cyprès et espèces invasives (bambous...).

Pour les murs de clôtures, ils seront réalisés soit en matériaux destinés à être recouvert d'enduit, soit en brique ou soit en silex local. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits de teinte ton ocre ou sable.

Les murs bahuts sont autorisés jusqu'à une hauteur de 0,80 m, surmontés d'un grillage doublé d'une haie côté cour.

5.5. Bâtiments à usage agricole

Les bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- pour la toiture :
 - o soit en fibrociment, en plaques profilées, en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
 - o soit en tôles galvanisées peintes en usine,

La pose de panneaux translucides en toiture des bâtiments agricoles est autorisée sur une surface maximale de 20 %.

La pose de panneaux photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles est autorisée à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

- pour les éléments verticaux :
 - o soit en fibrociment, en profilés divers ou en bois traité (lames verticales ou horizontales teintées aspect brou de noix),La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

5.6. Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

5.7. Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (église, château, monument aux morts, calvaire, immeuble ancien), les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Ils feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme). Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les murs identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et, en cas de travaux, réparés à l'identique, en respectant l'emploi des matériaux locaux et des méthodes architecturales traditionnelles.

ARTICLE UA 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères et de lauriers. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés.

L'utilisation des essences invasives (bambou), du thuya, du laurier, du cyprès et d'essences allergènes est interdite.

Des espaces paysagers et plantés (comprendre non imperméabilisés) seront aménagés sur une surface d'au-moins 30% de la surface totale de la parcelle. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles. Toutefois, dans le cas d'une implantation d'un bâtiment agricole en périphérique de la zone UA, la mise en place de plantations d'intégration sera demandée.

Les haies identifiées sur le règlement graphique comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires et/ou sécuritaires. Pour toute intervention sur les haies protégées, il sera imposé une demande de déclaration préalable.

En cas d'intervention détruisant une haie (abattage partiel), une replantation à l'identique est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les mares (éléments hydrauliques) repérées sur le règlement graphique sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent impérativement être maintenues pour assurer un équilibre hydraulique à l'échelle du territoire.

ARTICLE UA 7 STATIONNEMENT

7.1 Principes

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les règles ci-dessous sont applicables aux travaux importants de réaménagement/réhabilitation de logements existants, ayant pour effet d'augmenter de façon significative la surface habitable.

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places extérieures par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage de commerce et d'activités de service : au minimum **1 place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher.
- Constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire : au minimum **1 place de stationnement par tranche de 100m²** de surface de plancher
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : au minimum **1 place par tranche de 100 m²** de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou tout autre risque ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

8.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application des dispositions du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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

8.2 Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou autre risque.

ARTICLE UA 9
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Dans le cadre de la construction sur un même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance tel que défini à l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à l'assiette globale du projet mais à chaque lot issu de la division.

9.1. Réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

9.2. Réseau d'eaux usées

A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'opération (250 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les mares, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité technique sur la parcelle, la gestion doit se faire sur le domaine public, et pas sur les parcelles avoisinantes.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

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

9.4. Réseaux téléphonique, électrique, de télédistribution

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires au renforcement.

Les raccordements aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent, sur le terrain d'assiette de l'opération, être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole est une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres.

La zone A couvre les vastes assises agricole qui encadrent le noyau aggloméré du village.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Habitation

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et implantées à proximité du siège d'exploitation

Exploitation agricole et forestière

- les constructions ou installations réputées agricole par l'article L.311-1 du Code Rural
- les établissements hippiques, sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental et du respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activités agricoles existants

Autres occupations et utilisations du sol

- la transformation de bâtiments agricoles existants pour une vocation d'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme, ...), dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...)

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE A 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec une marge de recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies départementales.

4.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 10 m au faîtage.

ARTICLE A 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs,...). La plaquette « Bâtiment agricole et paysage : bien réussir leur intégration » éditée par la Chambre d'Agriculture est annexée au présent règlement.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique, creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits de teinte ton ocre ou sable.

5.1. Toitures

Les toitures des habitations autorisées (à l'exception des vérandas) seront réalisées soit en petites tuiles plates, soit en tuiles de teinte brune, soit en ardoises posées droites.

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 45 et 55° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

Les fenêtres de toit et lucarnes jacobines sont autorisées. Toute autre ouverture est interdite.



Lucarne à 2 pans,
dites jacobine, en bâtière

5.2. Ouvertures

En façade sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, aux portes de garage et aux vitrines commerciales.

Les baies vitrées, les baies coulissantes sont autorisées en façade arrière de la construction.

Les linteaux en bois apparent sont interdits. Ils peuvent être soit maçonnés recouverts d'enduit, soit réalisés en briques.

Les linteaux seront d'aspect horizontal ou en anse de panier, éventuellement avec une clé de voûte en pierre.

5.3. Les bâtiments agricoles

Les bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- pour la toiture :
 - o soit en fibrociment, en plaques profilées, en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
 - o soit en tôles galvanisées peintes en usine.
- pour les éléments verticaux :
 - o soit en fibrociment, en profilés divers, en béton ou en bois traité (lames verticales ou horizontales teintées aspect brou de noix),
 - o la ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

5.4. Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés sur le règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Ils feront l'objet d'une déclaration préalable en

mairie (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme). Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les murs identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et, en cas de travaux, réparés à l'identique et en respectant l'emploi des matériaux et des méthodes architecturales traditionnels.

ARTICLE A 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les essences à utiliser sont les essences locales à l'exclusion de toute haie de conifères et de lauriers. L'utilisation du noisetier, du charme et du cornouiller sont vivement recommandés.

L'utilisation des essences invasives (bambou, thuya) et allergènes est interdite.

Les haies identifiées sur le règlement graphique comme éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires. Ainsi, pour toute intervention sur ces éléments ainsi identifiés, il sera imposé une demande de déclaration préalable.

En cas d'intervention détruisant une haie (abattage partiel), une replantation à l'identique est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les mares (éléments hydrauliques) repérées sur le règlement graphique sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent impérativement être maintenues pour assurer un équilibre hydraulique à l'échelle du territoire.

ARTICLE A 7
STATIONNEMENT

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

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

ARTICLE A 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

L'alimentation en eau potable des constructions ayant des besoins doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'opération (250 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est une zone à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend plusieurs secteurs particuliers :

- Le secteur Nn qui identifie le site Natura 2000 qui couvre toute la partie Nord boisée du territoire.
- Le secteur Nc épouse directement la lisière Est du village qui renvoie une image naturelle en combinant les secteurs pâturés, les secteurs boisés et quelques fonds de parcelles végétalisés.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur Nc

Les abris pour animaux à condition que ces derniers proposent un aspect extérieur bois, qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum, que leur surface au sol n'excède pas 25 m² et que leur hauteur ne dépasse pas 3 m au faîtage.

Dans le secteur Nn

Les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000.

Dans toute la zone N

Les pavillons de chasse et forestiers à la condition que ces occupations du sol présentent un aspect extérieur bois, que leur surface au sol n'excède pas 50 m² et que leur hauteur ne soit pas supérieure à 6 m au faîtage.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...).

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant et régulièrement édifié avant l'entrée en vigueur du PLU.

ARTICLE N 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

ARTICLE N 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES
CONSTRUCTIONS

L'utilisation des essences invasives (bambou, thuya) et allergènes est interdite.

Les murs identifiés sur le règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et, en cas de travaux, réparés à l'identique et en respectant l'emploi des matériaux et des méthodes architecturales traditionnels.

ARTICLE N 7
STATIONNEMENT

Non réglementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

ARTICLE N 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ANNEXES

Le présent document, intitulé « Annexe du règlement », a pour objet de préciser l'application de servitudes d'urbanismes particulières, ainsi que la portée des dispositions reportées graphiquement sur le plan de zonage.

Sommaire

1. Les servitudes d'urbanisme particulières

- 1.1. Les protections du patrimoine bâti et végétal au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

2. Lexique

1. LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

1.1. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et du patrimoine végétal au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et éléments végétaux d'intérêt patrimonial sont repérés sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

-tous les travaux qui ne sauraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

-tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

2. LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Annexes

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non. On y retrouve les abris de jardins, abris de piscine, garage, stationnement des cycles, abri à bois, stockage des déchets, box pour chevaux,...

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Caravane

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Equipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...);
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Exhaussement des sols

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa hauteur excède 2m.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Ilot de propriété – terrain – unité foncière

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière...entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc..). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

Propriété ou unité foncière

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ces cas les dispositions du P.rU s'appliquent à l'unité foncière.

Retrait

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Servitude de passage (art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit 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 (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Unité

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.