

DEPARTEMENT DES VOSGES (88)

COMMUNE DE VENTRON (88310)



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



5. REGLEMENT ECRIT

PLU initial approuvé le : 20/02/2013

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Modification de droit commun n°1 approuvée le :
.../.../.....



Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	5
Article 1 ^{er} : Champ d'application territorial du plan	7
Article 2 : Division du territoire en zones	7
Article 3 : Adaptations mineures	7
Article 4 : Rappels	7
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA	11
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB.....	16
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone US.....	21
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	25
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 1AU.....	27
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 2AU	32
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	35
Chapitre unique – Dispositions applicables à la zone A	37
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	43
Chapitre unique – Dispositions applicables à la zone N.....	45
ANNEXES 1 – ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE (ARTICLE L 123-1-5-6° ET 7° 151-19) ..	51
ANNEXES 2 – LEXIQUE.....	73

~~Les éléments écrits en rouge et barrés correspondent aux éléments actuellement opposables supprimés dans le projet de modification de droit commun n°1 du PLU ;~~

Les éléments écrits en noir surlignés en jaune, correspondent aux éléments ajoutés dans le projet de modification de droit commun n°1 du PLU ;

Titre I. Dispositions générales

Article 1^{er} : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Commune de VENTRON.

Article 2 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zone agricole (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N). Ces zones sont les suivantes :

- ✓ Zones urbaines : UA, UB et US
- ✓ Zone à urbaniser : 1AU
- ✓ Zones naturelles et forestières : A (dont les secteurs AH et AN), N (dont les secteurs NH, NS, NF et NR).

Le Plan Local d'Urbanisme comporte également des emplacements réservés.

Article 3 : Adaptations mineures

~~Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement 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 en application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.~~

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

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme ; et des dérogations prévues au L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 : Rappels

- ✓ Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc...) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à ~~14 15~~ des différents chapitres des titres II à V du présent règlement.
- ✓ En application de l'article ~~L.111-3~~ L.111-15 du code de l'urbanisme, ~~la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.~~ Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Les règles afférentes aux différentes zones du PLU peuvent néanmoins en disposer autrement.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés qui sont inconstructibles en application des ~~articles L.130-1~~ L.113-1 et L.421-4 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- ✓ Pour les éléments repérés ou situés à l'intérieur d'un secteur identifié au titre de l'article ~~L.123-1-5~~ L.151-19 :
 - Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement (en annexe).
 - La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art. R.421-28.e du CU).

- ✓ Par la seule application du code de l'urbanisme en vigueur :
 - Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, 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 de 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 le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.
- ✓ La réalisation de ces places de stationnement peut, pour la moitié des besoins au maximum, être différée, sous réserve que le plan de masse maintienne les possibilités de réalisation ultérieure du solde.

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

En application des dispositions de l'article R ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UA sont interdites :

- ✓ Les constructions à usage industriel,
- ✓ Les constructions agricoles nouvelles,
- ✓ Les carrières,
- ✓ Les habitations légères de loisirs,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ Le stationnement de caravanes,
- ✓ Les installations éoliennes,
- ✓ Les déblais et remblais du sol.

Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées sont autorisées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone et dans la mesure où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 : Accès et voirie

Accès

Toute construction nouvelle sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu par l'article 682 du code civil, 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 de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, est inconstructible.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité en aval ou en amont de la voie de desserte, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 3 mètres).

Voirie

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux, ruisseaux est interdite, y compris après prétraitement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés lorsque la nature du sol le permet.

A l'entrée des parcelles situées en amont de la voie d'accès, le dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et d'éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

Article UA 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en respectant **un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.**

Cas particuliers :

- a. Des règles particulières s'appliquent, sans diminution du retrait existant, pour
 - ✓ Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...).
 - ✓ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
 - ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.
- c. Les constructions de moins de 30m² d'emprise au sol doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Article UA 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies

Cas particuliers :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
 - Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...)
 - Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 m
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur totale est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation défini comme la projection verticale toutes saillies confondues jusqu'au point le plus haut. Les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser **12 mètres** sauf hauteur justifiée par des impératifs techniques.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- ✓ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- ✓ aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- ✓ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Le projet 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.

Le volume de la construction doit s'appuyer sur les proportions suivantes : il est demandé, dans la mesure du possible, que la largeur (l) se rapproche de la longueur (L). Dans tous les cas, la largeur (l) ne doit pas être inférieure à la moitié de la longueur (L) du polygone d'implantation ($l=L/2$).

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas d'une réhabilitation, les travaux doivent veiller à laisser apparente la structure initiale des portes cochères, que celles-ci soient destinées à être ouvertes ou obturées.

Ouvertures

Les ouvertures créées en toiture doivent conserver la planéité du pan ; celles-ci doivent présenter une homogénéité de leur proportion et leur surface totale ne pourra excéder 20% de la surface de la toiture.

Toitures

Les toitures auront 2 pans avec une pente comprise entre 25° et 35° à l'exception des extensions qui pourront avoir une pente différente. Les structures de toiture en verrière sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées, ~~à condition que~~ Celles-ci ~~soient~~ peuvent être végétalisées.

Article UA 12 : Stationnement

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

Au regard des dispositions prévues par l'article ~~L.123-1-13~~ L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

✓ Habitations

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : **1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.**

✓ Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UA 13 : Espaces libres

Les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.

~~Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol~~

~~Article UA 14 : Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé~~

Article UA 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article UA 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB

En application des dispositions de l'article R ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UB sont interdites :

- ✓ Les carrières,
- ✓ Les installations éoliennes.

Dans les secteurs inondables le long du Ventron :

- ✓ Les déblais et remblais sont interdits.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées sont autorisées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone et dans la mesure où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

Dans les secteurs inondables le long du Ventron :

- ✓ Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous conditions que les aménagements et travaux envisagés n'aggravent pas le caractère inondable du secteur.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Accès et voirie

Accès

Toute construction nouvelle sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu par l'article 682 du code civil, 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 de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, est inconstructible.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité en aval ou en amont de la voie de desserte, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 3 mètres).

Voirie

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux, ruisseaux est interdite, y compris après prétraitement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés lorsque la nature du sol le permet.

A l'entrée des parcelles situées en amont de la voie d'accès, le dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et d'éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Le recul des constructions par rapport à l'alignement des voies soit à l'alignement soit en respectant **un retrait minimal de 3 mètres**.

Cas particuliers :

- a. Des règles particulières s'appliquent, sans diminution du retrait existant, pour
 - ✓ Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...).
 - ✓ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
 - ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.
- c. Les constructions de moins de 30m² d'emprise au sol doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Article UB 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites cadastrales des zones de forêt.

Cas particuliers :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
 - Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...)
 - Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 m
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur totale est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation défini comme la projection verticale toutes saillies confondues jusqu'au point le plus haut. Les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser **10 mètres** sauf hauteur justifiée par des impératifs techniques.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- ✓ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- ✓ aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- ✓ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Le projet 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.

Le volume de la construction doit s'appuyer sur les proportions suivantes : il est demandé, dans la mesure du possible, que la largeur (l) se rapproche de la longueur (L). Dans tous les cas, la largeur (l) ne doit pas être inférieure à la moitié de la longueur (L) du polygone d'implantation ($l=L/2$).

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas d'une réhabilitation, les travaux doivent veiller à laisser apparente la structure initiale des portes cochères, que celles-ci soient destinées à être ouvertes ou obturées.

Ouvertures

Les ouvertures créées en toiture doivent conserver la planéité du pan ; celles-ci doivent présenter une homogénéité de leur proportion et leur surface totale ne pourra excéder 20% de la surface de la toiture.

Toitures

Les toitures auront 2 pans avec une pente comprise entre 25° et 35° à l'exception des extensions qui pourront avoir une pente différente. Les structures de toiture en verrière sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées, ~~à condition que~~ Celles-ci ~~soient~~ peuvent être végétalisées.

Article UB 12 : Stationnement

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

Au regard des dispositions prévues par l'article ~~L.123-1-13~~ L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

✓ Habitations

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : **1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.**

✓ Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article UB 13 : Espaces libres

Les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter **60% minimum** de l'unité foncière.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

~~Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol~~

~~Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

Article UB 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article UB 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone US

En application des dispositions de l'article R ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article US 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone US sont interdites :

- ✓ Les constructions à usage industriel et artisanal,
- ✓ Les carrières,
- ✓ Les installations éoliennes,
- ✓ Les constructions agricoles nouvelles,
- ✓ Les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone.

Article US 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non réglementé.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article US 3 : Accès et voirie

Accès

Toute construction nouvelle sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu par l'article 682 du code civil, 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 de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, est inconstructible.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité en aval ou en amont de la voie de desserte, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 3 mètres).

Voirie

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article US 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux, ruisseaux est interdite, y compris après prétraitement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés lorsque la nature du sol le permet.

A l'entrée des parcelles situées en amont de la voie d'accès, le dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et d'éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

Article US 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article US 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées **soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.**

Cas particuliers :

Des règles particulières s'appliquent, sans diminution du retrait existant, pour :

- ✓ Les extensions des constructions existantes sans diminution du retrait existant.
- ✓ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes sans diminution du retrait existant.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans diminution du retrait existant.

Article US 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale **1 mètre**.

Cas particuliers :

Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée

- ✓ Les extensions des constructions existantes
- ✓ Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 m
- ✓ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article US 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article US 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article US 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Le projet 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.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Toitures

Les structures de toiture en verrière sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées, ~~à condition que~~ Celles-ci ~~soient~~ peuvent être végétalisées.

Article US 12 : Stationnement

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

Au regard des dispositions prévues par l'article ~~L.123-1-13~~ L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Les différentes vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article US 13 : Espaces libres

Les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.

~~Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol~~

~~Article US 14 : Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non-réglémenté.~~

Article US 14 : Performance énergétique et environnementale

Non règlementé

Article US 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone 1AU

En application des dispositions de l'article R ~~123-10-1~~ 151-21 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 14 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone 1AU sont interdites :

- ✓ Les constructions à usage d'industrie,
- ✓ Les constructions à usage d'activité agricole,
- ✓ Les installations classées incompatibles avec le caractère de la zone,
- ✓ Les habitations légères de loisirs,
- ✓ L'implantation d'installations éoliennes,
- ✓ Les carrières,
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage,
- ✓ Le stationnement de caravane.

Article 1AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application d'un plan d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation sont admis les ensembles de constructions groupées ou non à usage d'habitation à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur, et notamment que la voirie et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur s'intègrent dans un schéma d'ensemble.

Les constructions artisanales et les installations classées sont autorisées à condition que leur présence ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone et dans la mesure où des dispositions sont mises en œuvre pour en diminuer les nuisances.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 : Accès et voirie

Accès

Toute construction nouvelle sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu par l'article 682 du code civil, 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 de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, est inconstructible.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité en aval ou en amont de la voie de desserte, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 3 mètres).

Voirie

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article 1AU 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par puits, captage ou forage est interdite.

Assainissement

Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux, ruisseaux est interdite, y compris après prétraitement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés lorsque la nature du sol le permet.

A l'entrée des parcelles situées en amont de la voie d'accès, le dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et d'éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

Article 1AU 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, un terrain doit voir une superficie suffisante pour accueillir un dispositif d'assainissement autonome.

Article 1AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale :

Les constructions doivent être soit à l'alignement soit en respectant **un retrait minimal de 5 mètres**.

Cas particuliers :

- a. Des règles particulières s'appliquent, sans diminution du retrait existant, pour
 - ✓ Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...).
 - ✓ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
 - ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement sous condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

- c. Les constructions de moins de 30m² d'emprise au sol doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Article 1AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être **au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.**

Dans le cas d'implantation en limite, la façade de la construction jouxtant la limite ne doit pas comporter de baies.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites cadastrales des zones de forêt.

Cas particuliers :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
- Les extensions des constructions existantes, si elles ne comportent pas de saillies (encorbellement, débord de toiture, balcon...)
 - Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 m
 - L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article 1AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AU 10 : Hauteur des constructions

La hauteur totale est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation défini comme la projection verticale toutes saillies confondues jusqu'au point le plus haut. Les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions ne peut dépasser **10 mètres** sauf hauteur justifiée par des impératifs techniques.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- ✓ aux extensions, aménagements et modifications du bâti existant sans augmentation de la hauteur initiale,
- ✓ aux équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques,
- ✓ aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Le projet 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.

Le volume de la construction doit s'appuyer sur les proportions suivantes : il est demandé, dans la mesure du possible, que la largeur (l) se rapproche de la longueur (L). Dans tous les cas, la largeur (l) ne doit pas être inférieure à la moitié de la longueur (L) du polygone d'implantation ($l=L/2$).

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Ouvertures

Les ouvertures créées en toiture doivent conserver la planéité du pan ; celles-ci doivent présenter une homogénéité de leur proportion et leur surface totale ne pourra excéder 20% de la surface de la toiture.

Toitures

Les toitures auront 2 pans avec une pente comprise entre 25° et 35° à l'exception des extensions qui pourront avoir une pente différente. Les structures de toiture en verrière sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées, à condition que celles-ci soient peuvent être végétalisées.

Article 1AU 12 : Stationnement

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

Au regard des dispositions prévues par l'article ~~L123-1-13~~ L.151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

✓ Habitations

Sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : **1 place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.**

✓ Autres constructions

Les autres vocations des constructions devront avoir un nombre de place correspondant aux besoins générés par la fréquentation.

Adaptation de la règle

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Article 1AU 13 : Espaces libres

Les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.

Les espaces non imperméabilisés doivent représenter **60% minimum** de l'unité foncière.

Les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

~~Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol~~

~~Article 1AU 14 : Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

Article 1AU 14 : Performance énergétique et environnementale

Non règlementé

Article 1AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 2AU

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

Article 2AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis à condition que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils n'aggravent pas le risque identifié par l'étude d'inondabilité.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU 3 : Accès et voirie

Non réglementé.

Article 2AU 4 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 2AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AU 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement de la voie ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement à condition de ne pas créer de gêne pour l'usage des voies publiques.

Article 2AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article 2AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AU 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 13 : Espaces libres

Non réglementé.

~~Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol~~

~~Article 2AU 14 : Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

Article 2AU 14 : Performance énergétique et environnementale

Non règlementé

Article 2AU 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre unique – Dispositions applicables à la zone A

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone A sont interdites :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment les installations éoliennes.

Dans les secteurs inondables le long du Ventron :

- ✓ Les déblais et remblais sont interdits.

Article A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A (en dehors des secteurs AH et AN), ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions nécessaires et liées à l'activité agricole,
- ✓ Les constructions en lien avec les activités de diversification des exploitations agricoles (telles que ferme auberge, camping à la ferme) à condition d'être implantée à 100 mètre maximum au plus du siège d'exploitation concerné,
- ✓ Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux activités agricoles et forestières à condition d'être implantée à 100 mètres au plus du siège d'exploitation concerné et dans la limite d'une seule habitation par siège d'exploitation,
- ✓ Les installations classées liées au caractère de la zone,
- ✓ Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toutes natures, même s'il en résulte une légère extension,
- ✓ Les aménagements, transformations et extensions d'installations classés déjà existantes,
- ✓ La reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans,
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- ✓ Les remblais / déblais à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et aux équipements et services autorisés dans la zone.

Dans les secteurs AH sont autorisés :

- ✓ Les extensions, transformations et aménagements des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 30 m² de l'emprise au sol et dans la limite d'une seule fois.
- ✓ Les constructions annexes à la construction principale inférieure à 30 m² d'emprise au sol dans la limite d'une seule fois et à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation à moins de 50 mètres de celle-ci.

~~✓ La reconstruction à l'identique d'une construction principale détruite ou démolie depuis moins de dix ans,~~

- ✓ A l'exception des bâtiments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (annexe 1), les bâtiments régulièrement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans, peuvent déroger à l'obligation de reconstruction à l'identique.

Afin de préserver l'harmonie avec le bâti existant et le paysage, les principes suivants devront être respectés :

- L'emprise au sol du bâtiment reconstruit est limitée à 30% de plus de l'emprise au sol du bâtiment d'origine ;
- Le bâtiment sera reconstruit à un emplacement proche de celui du bâtiment détruit ;

- Les longueurs seront comprises entre 10m et 18m, implantées en amont et en aval du bâtiment à construire ;
 - La largeur ne devra pas excéder 2/3 de la longueur du bâtiment (une tolérance de 20% peut être appliquée) ;
 - Le faîtage sera dans le sens de la pente ;
 - La hauteur du bâtiment ne pourra excéder celle du bâtiment d'origine ;
 - Les façades auront un aspect pierre ou crépi de couleur claire et neutre et les pignons pourront être en bois.
- ✓ Le changement de destination de la construction principale à condition que les réseaux d'eau potable et électrique soient suffisants.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs AN sont autorisées

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

De plus, dans les secteurs inondables le long du Ventron :

- ✓ Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous conditions que les aménagements et travaux envisagés n'aggravent pas le caractère inondable du secteur.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 : Accès et voirie

Accès

Toute construction nouvelle sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu par l'article 682 du code civil, 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 de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, est inconstructible.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité en aval ou en amont de la voie de desserte, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 3 mètres).

Voirie

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article A 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur une conduite collective de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur dans le cas d'absence de réseau collectif.

Assainissement

Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux, ruisseaux est interdite, y compris après prétraitement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés lorsque la nature du sol le permet.

A l'entrée des parcelles situées en amont de la voie d'accès, le dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et d'éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, un terrain doit voir une superficie suffisante pour accueillir un dispositif d'assainissement autonome.

Article A 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale

Toute construction doit être édifée avec **un recul d'au moins 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Des règles particulières s'appliquent, sans diminution du retrait existant, pour :

- ✓ Les extensions des constructions existantes à l'exception des saillies en façade (encorbellement, débord de toiture, balcon..).
- ✓ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans sans diminution du retrait existant.

Article A 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à **la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites cadastrales des zones de forêt.

Cas particuliers :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
 - ✓ Les extensions des constructions existantes
 - ✓ Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 m
 - ✓ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
 - ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol

Dans le secteur AH :

L'emprise au sol de l'annexe à la construction principale ne doit pas excéder **30 m²**.

L'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder **30 m²**.

Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur totale est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation défini comme la projection verticale toutes saillies confondues jusqu'au point le plus haut. Les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclues.

1- Dans la zone A :

- ✓ Pour les constructions agricoles, la hauteur est limitée à **12 mètres**.
- ✓ Pour les constructions d'habitation, la hauteur est limitée à **10 mètres**.
- ✓ La hauteur des extensions des constructions d'habitation **ne doit pas excéder celle de la construction existante**.

2- Dans les secteurs AH :

- ✓ La hauteur des constructions annexes à la construction principale est limitée à **5 mètres**.
- ✓ La hauteur des extensions des constructions d'habitation **ne doit pas excéder celle de la construction existante**.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Le projet 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.

A l'exception des constructions agricoles, le volume de la construction doit s'appuyer sur les proportions suivantes : il est demandé, dans la mesure du possible, que la largeur (l) se rapproche de la longueur (L). Dans tous les cas, la largeur (l) ne doit pas être inférieure à la moitié de la longueur (L) du polygone d'implantation ($l=L/2$).

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Commune de Ventron Règlement

Dans le cas d'une réhabilitation, les travaux doivent veiller à laisser apparente la structure initiale des portes cochères, que celles-ci soient destinées à être ouvertes ou obturées.

Ouvertures

Les ouvertures créées en toiture doivent conserver la planéité du pan ; celles-ci doivent présenter une homogénéité de leur proportion et leur surface totale ne pourra excéder 20% de la surface de la toiture.

Toitures

A l'exception des constructions agricoles, les toitures auront 2 pans avec une pente comprise entre 25° et 35° à l'exception des extensions qui pourront avoir une pente différente. Les structures de toiture en verrière sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées, ~~à condition que~~ Celles-ci ~~soient~~ peuvent être végétalisées.

Article A 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article A 13 : Espaces libres

Dans les secteurs AH : les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.

~~Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol~~

~~Article A 14 : Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

Article A 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article A 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles

Chapitre unique – Dispositions applicables à la zone N

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone N sont interdites :

- ✓ Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 et notamment l'implantation d'installations éoliennes.

Dans les secteurs inondables le long du Ventron :

- ✓ Les déblais et remblais sont interdits.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone N (à l'exclusion des secteurs NH, NS, NF, NR), sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'environnement naturel et de respecter la servitude de Protection des Monuments Historiques s'appliquant sur la Chapelle du Frère Joseph :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les abris pour animaux.

Dans les secteurs NH sont autorisés :

- ✓ Les extensions, transformations et aménagements des constructions existantes à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation supérieure à 30 m² et dans la limite d'une seule fois.
- ✓ Les constructions annexes à la construction principale inférieure à 30 m² d'emprise au sol à conditions qu'elles soient implantées sur l'unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation à moins de 50 mètres de celle-ci et dans la limite d'une seule fois.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans.
- ✓ Le changement de destination à usage d'habitat des constructions existantes à condition que les réseaux d'eau potable et électrique soient suffisants.
- ✓ Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs NF sont autorisés :

- ✓ Les constructions et installations destinées à renforcer la forêt dans son rôle d'espace et de détente (randonnée, acrobranche, ski de fond, raquettes...).
- ✓ Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires et liées à l'exploitation forestière.
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ✓ Les abris de chasse à condition de respecter l'article 9.

Dans les secteurs NS sont autorisés :

- ✓ Les constructions et installations compatibles avec la vocation d'activités récréatives et de plein air (tremplin, confortement du circuit automobile, domaine skiable...)
- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs NR sont autorisés

- ✓ Les remontées mécaniques nécessaires à la pratique du ski alpin.

De plus, dans les secteurs inondables le long du Ventron :

- ✓ Les constructions et occupations du sol sont autorisées sous conditions que les aménagements et travaux envisagés n'aggravent pas le caractère inondable du secteur.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 : Accès et voirie

Accès

Toute construction nouvelle sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou obtenu par l'article 682 du code civil, 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 de la circulation, de l'accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, est inconstructible.

Lorsque les rampes d'accès aux garages individuels, aux groupes de garages ou parkings présentent une déclivité en aval ou en amont de la voie de desserte, elles doivent avant de déboucher sur une voie ouverte à la circulation publique, présenter un plan de déclivité inférieure ou égale à 4%, de dimensions suffisantes pour permettre aux véhicules de marquer un temps d'arrêt (au moins 3 mètres).

Voirie

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article N 4 : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable soit par branchement sur une conduite collective de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur dans le cas d'absence de réseau collectif.

Assainissement

Eaux usées

Conformément au zonage d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de celui-ci, toute construction devra être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation qui devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordé sur un réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera existant.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux, ruisseaux est interdite, y compris après prétraitement.

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration et le stockage des eaux pluviales sur la parcelle doivent être privilégiés lorsque la nature du sol le permet.

A l'entrée des parcelles situées en amont de la voie d'accès, le dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et d'éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, un terrain doit voir une superficie suffisante pour accueillir un dispositif d'assainissement autonome.

Article N 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Disposition générale

Toute construction doit être édifée avec **un recul d'au moins 5 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

Cas particuliers :

Des règles particulières s'appliquent, sans diminution du retrait existant, pour :

- ✓ Les extensions des constructions existantes à l'exception des saillies en façade (encorbellement, débord de toiture, balcon..).
- ✓ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes.
- ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article N 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

A moins que le bâtiment ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale **à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Un retrait de 30 mètres doit être respecté par rapport aux limites cadastrales des zones de forêt.

Cas particuliers :

- a. Ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée
 - ✓ Les extensions des constructions existantes
 - ✓ Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,5 m
 - ✓ L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes
 - ✓ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- b. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en respectant un retrait de 1 mètre minimum par rapport à cette limite.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'annexe à la construction principale ne doit pas excéder **30 m²**.

L'emprise au sol de l'extension ne doit pas excéder **30 m²**.

L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder **50 m²**.

L'emprise au sol des abris de chasse ne doit pas excéder **30m²**.

Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur totale est mesurée à partir du point le plus bas du polygone d'implantation défini comme la projection verticale toutes saillies confondues jusqu'au point le plus haut. Les ouvrages techniques, aérogénérateurs, cheminées et autres superstructures exclues.

- 1- Pour les constructions d'habitation, la hauteur est limitée à **10 mètres**.
- 2- Pour les constructions annexes à la construction principale, la hauteur est limitée à **5 mètres**.
- 3- Pour les extensions des constructions d'habitation, la hauteur ne doit **pas excéder celle de la construction existante**.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales

Le projet 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.

Le volume de la construction doit s'appuyer sur les proportions suivantes : il est demandé, dans la mesure du possible, que la largeur (l) se rapproche de la longueur (L). Dans tous les cas, la largeur (l) ne doit pas être inférieure à la moitié de la longueur (L) du polygone d'implantation ($l=L/2$).

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial de façade

Les constructions annexes doivent être en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas d'une réhabilitation, les travaux doivent veiller à laisser apparente la structure initiale des portes cochères, que celles-ci soient destinées à être ouvertes ou obturées.

Ouvertures

Les ouvertures créées en toiture doivent conserver la planéité du pan ; celles-ci doivent présenter une homogénéité de leur proportion et leur surface totale ne pourra excéder 20% de la surface de la toiture.

Toitures

Les toitures auront 2 pans avec une pente comprise entre 25° et 35° à l'exception des extensions qui pourront avoir une pente différente. Les structures de toiture en verrière sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées, ~~à condition que~~ Celles-ci ~~soient~~ peuvent être végétalisées.

à l'exception des extensions qui pourront avoir une pente différente. Les structures de toiture en verrière sont autorisées.

Les toitures plates sont autorisées, ~~à condition que~~ Celles-ci ~~soient~~ peuvent être végétalisées.

Article N 12 : Stationnement

Non réglementé.

Article N 13 : Espaces libres

Dans espaces boisés classés délimités au document graphique :

- ✓ Les autorisations de défrichement sont irrecevables.

- ✓ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les Espaces Boisés Classés.

De plus, dans les secteurs NH : les espaces libres devront être aménagés, plantés et entretenus.

~~Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol~~

~~Article N 14 : Coefficient d'occupation du sol~~

~~Non réglementé.~~

Article N 14 : Performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article N 15 : Infrastructures et réseaux de communications numériques

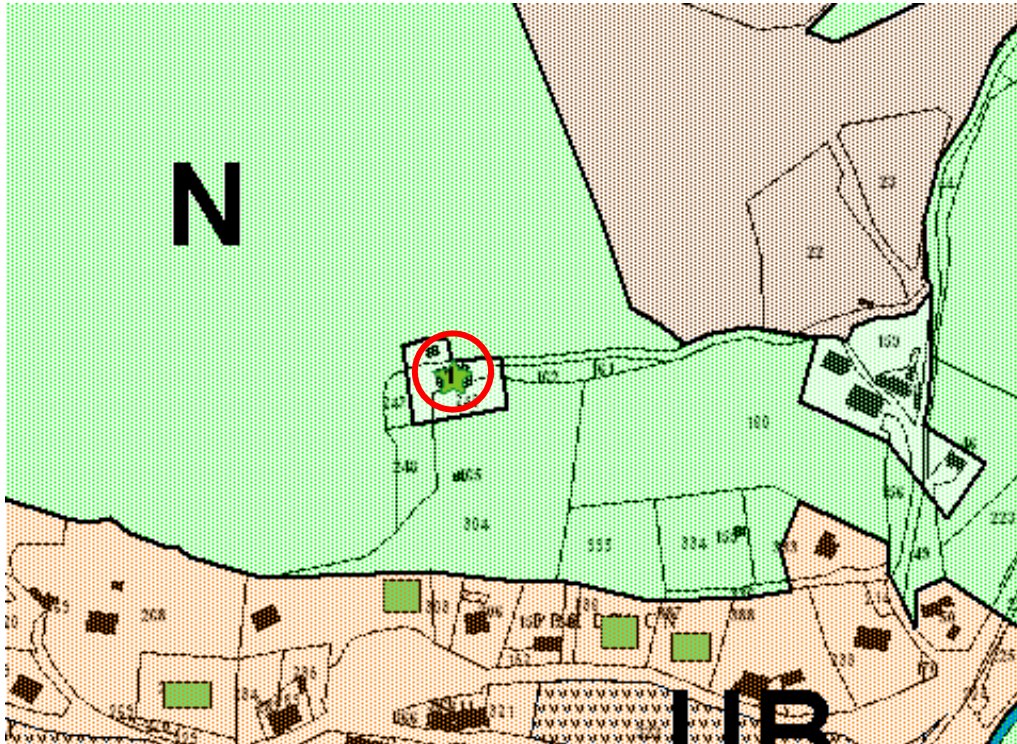
Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau de télécommunication numérique ou en cas d'absence de celui-ci prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

Annexes 1 – Éléments remarquables du patrimoine (article L ~~123-1-5 6° et 7°~~ 151-19)

N°1

Référence cadastrale : AM 163

Localisation : Chemin La Creuse



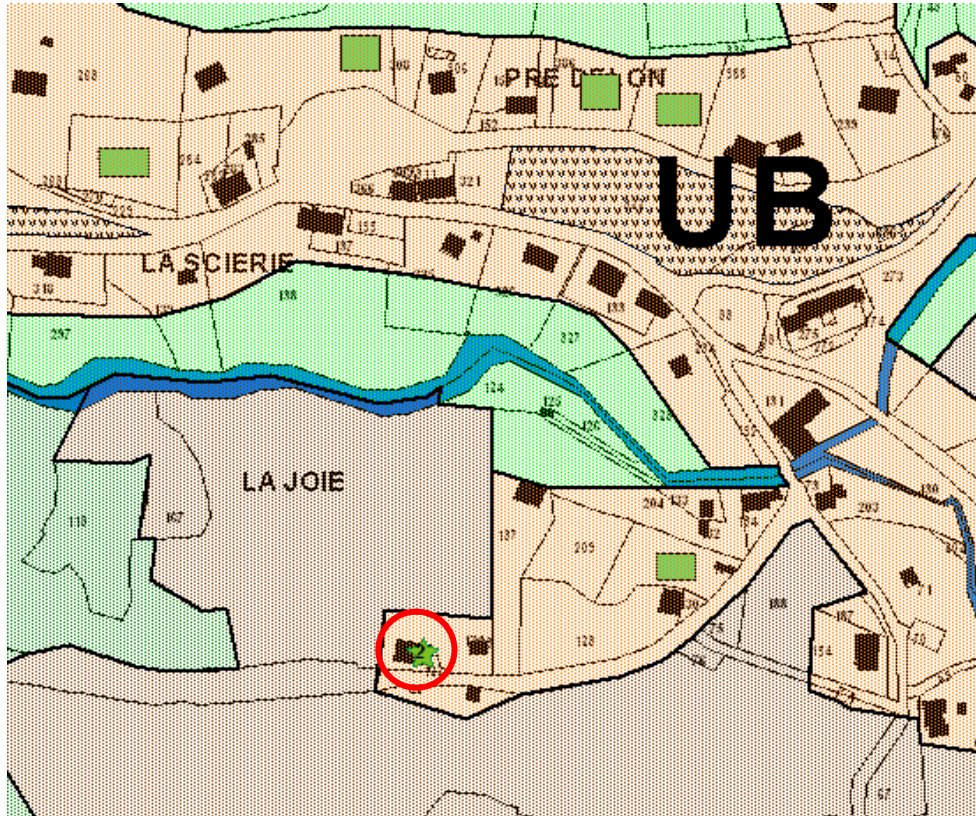
DESCRIPTION

Four à pain

N°2

Référence cadastrale : B 121

Localisation : Route de Frère Joseph



DESCRIPTION

Four à pain

N°3

Référence cadastrale : AL 85

Localisation : Chemin du Rupt du Moulin



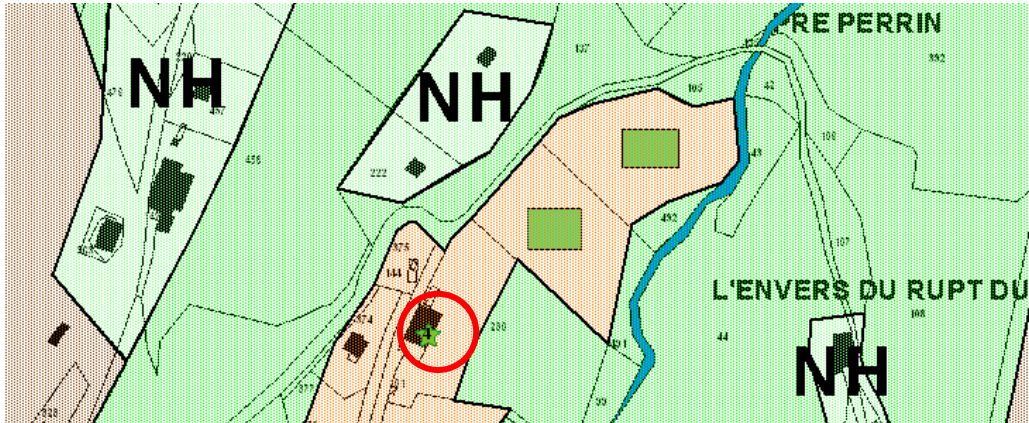
DESCRIPTION

Four à pain

N°4

Référence cadastrale : AL 102

Localisation : Chemin du Rupt du Moulin



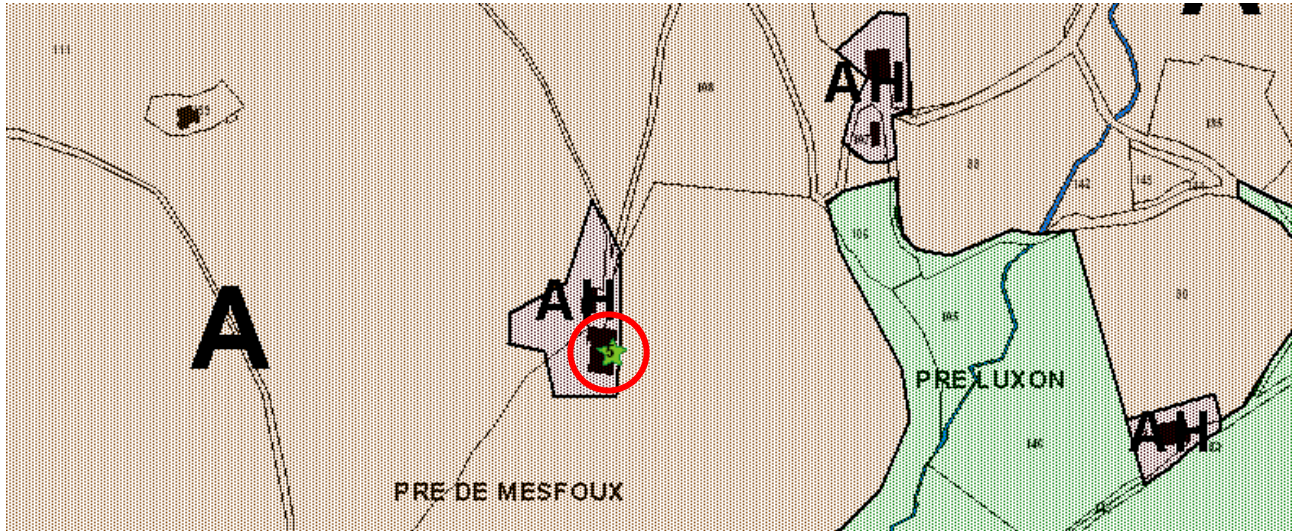
DESCRIPTION

Four à pain

N°5

Référence cadastrale : B 109 et B110

Localisation : Chemin de la Haute Fouillée



DESCRIPTION Four à pain

PRESCRIPTION

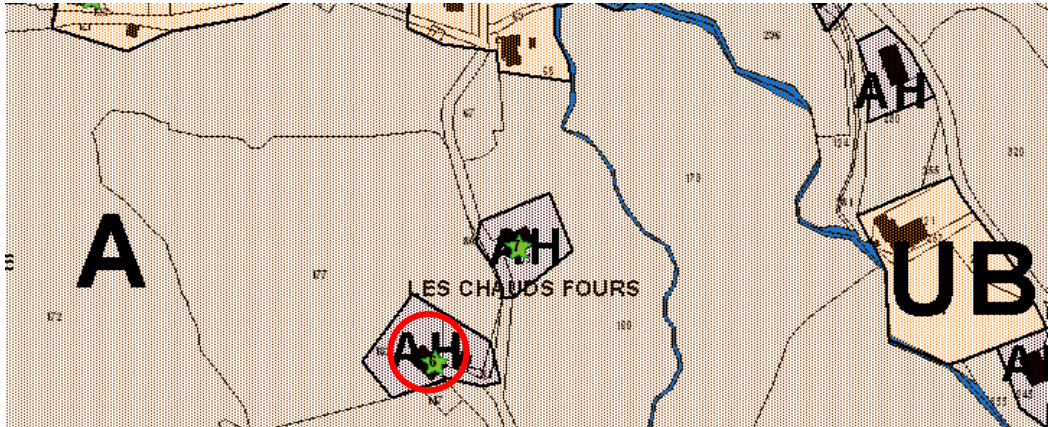
En cas de destruction ou de démolition depuis moins de dix ans, les bâtiments devront être reconstruits à l'identique.

Les volumes, la toiture, les menuiseries, les éléments remarquables en façade et les ouvertures sont à conserver.

N°6

Référence cadastrale : B 83

Localisation : Chemin de s Chauds Fours



DESCRIPTION

Four à pain + habitation

PRESCRIPTION

En cas de destruction ou de démolition depuis moins de dix ans, les bâtiments devront être reconstruits à l'identique.

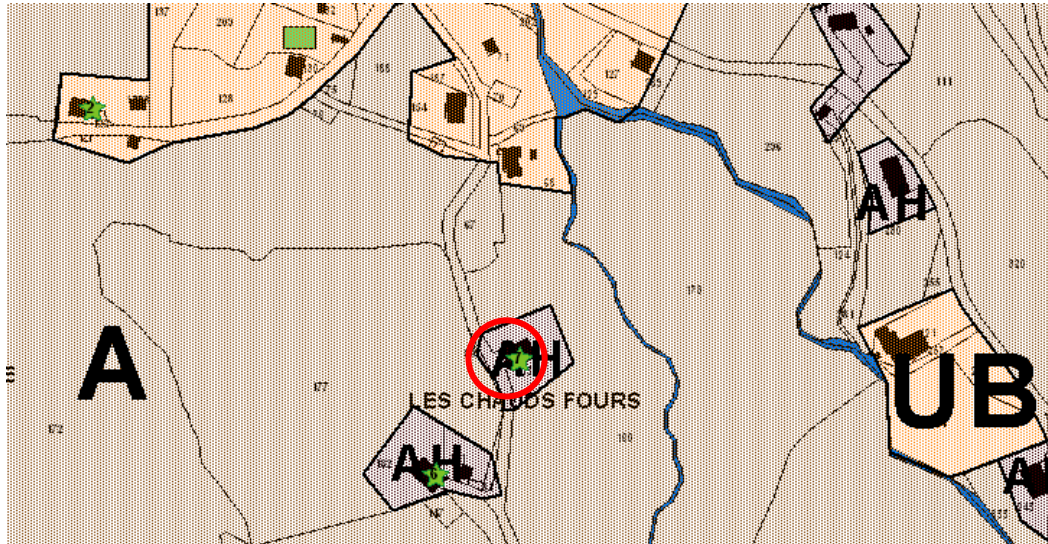
Pour l'habitation : les volumes, la toiture et les ouvertures sont à conserver.

Pour le four : les volumes, la façade, la toiture et les ouvertures sont à conserver.

N°7

Référence cadastrale : B-459 B66

Localisation : Les Chauds Fours



DESCRIPTION

~~Four à pain~~ Habitation

PRESCRIPTION

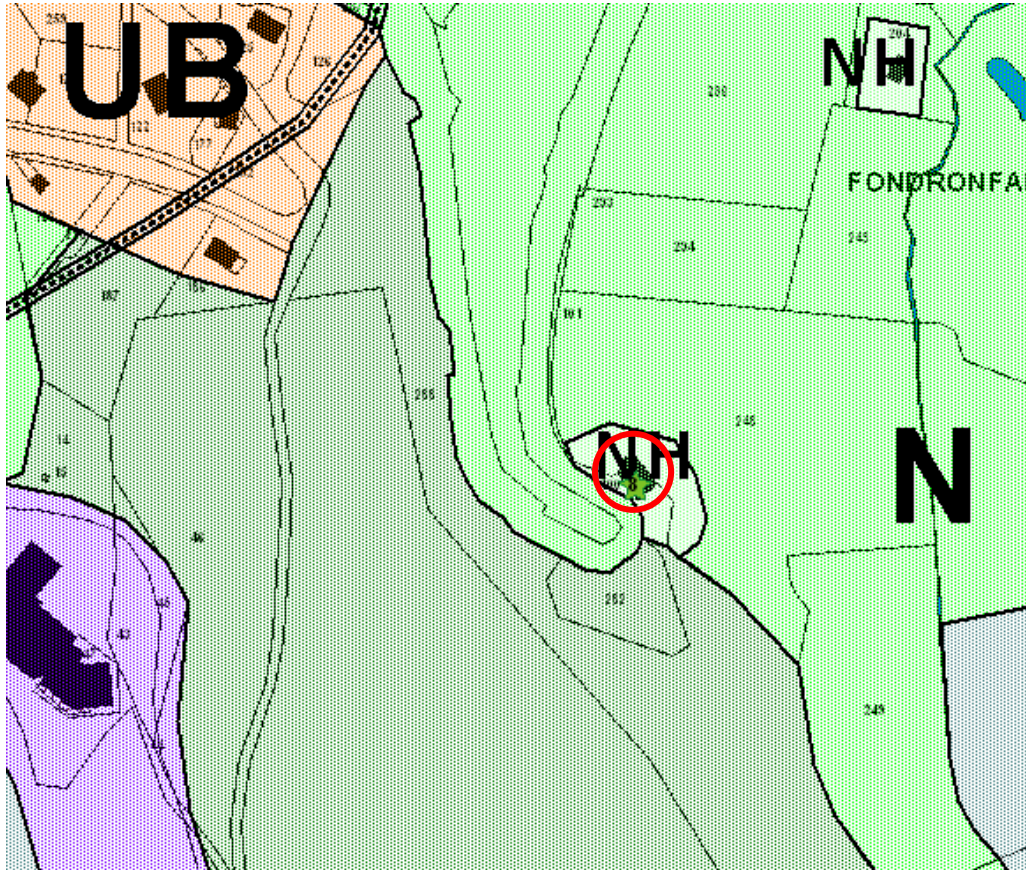
En cas de destruction ou de démolition depuis moins de dix ans, les bâtiments devront être reconstruits à l'identique.

Les volumes, la toiture, la façade, les menuiseries et les ouvertures sont à conserver.

N°8

Référence cadastrale : AD 99

Localisation : Route de Frère Joseph



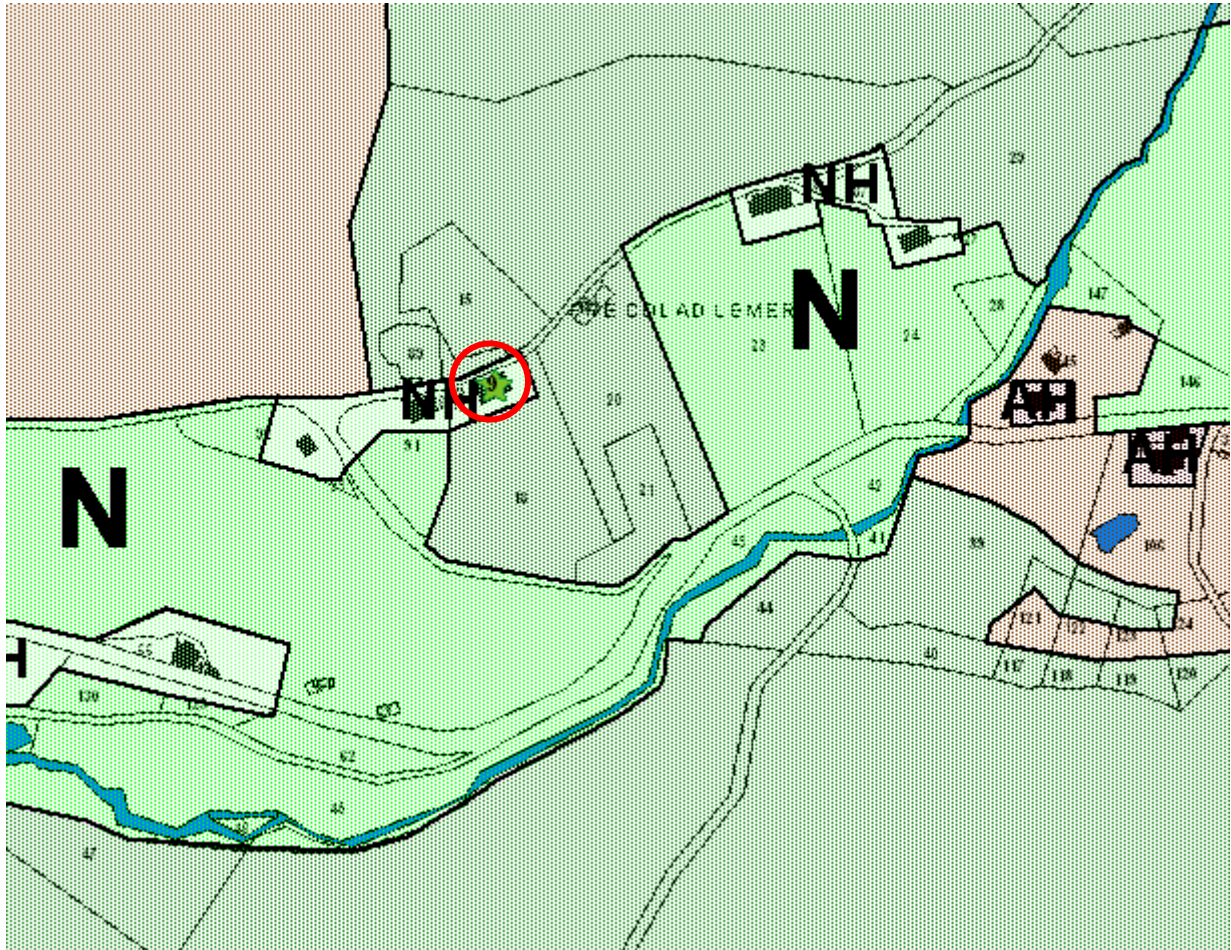
DESCRIPTION

Four à pain

N°9

Référence cadastrale : AN 19

Localisation : Chemin du Mont d'Air



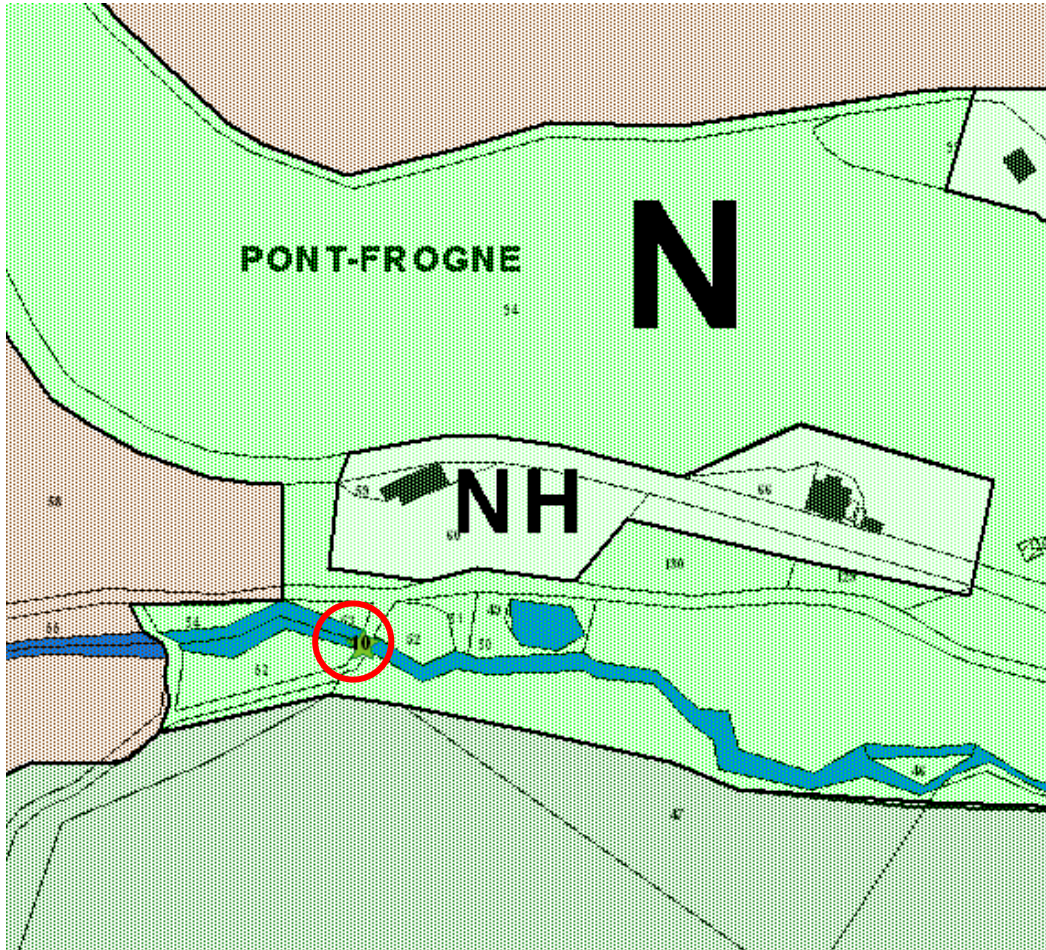
DESCRIPTION

Four à pain

N°10

Référence cadastrale :

Localisation : Pont de Frogne



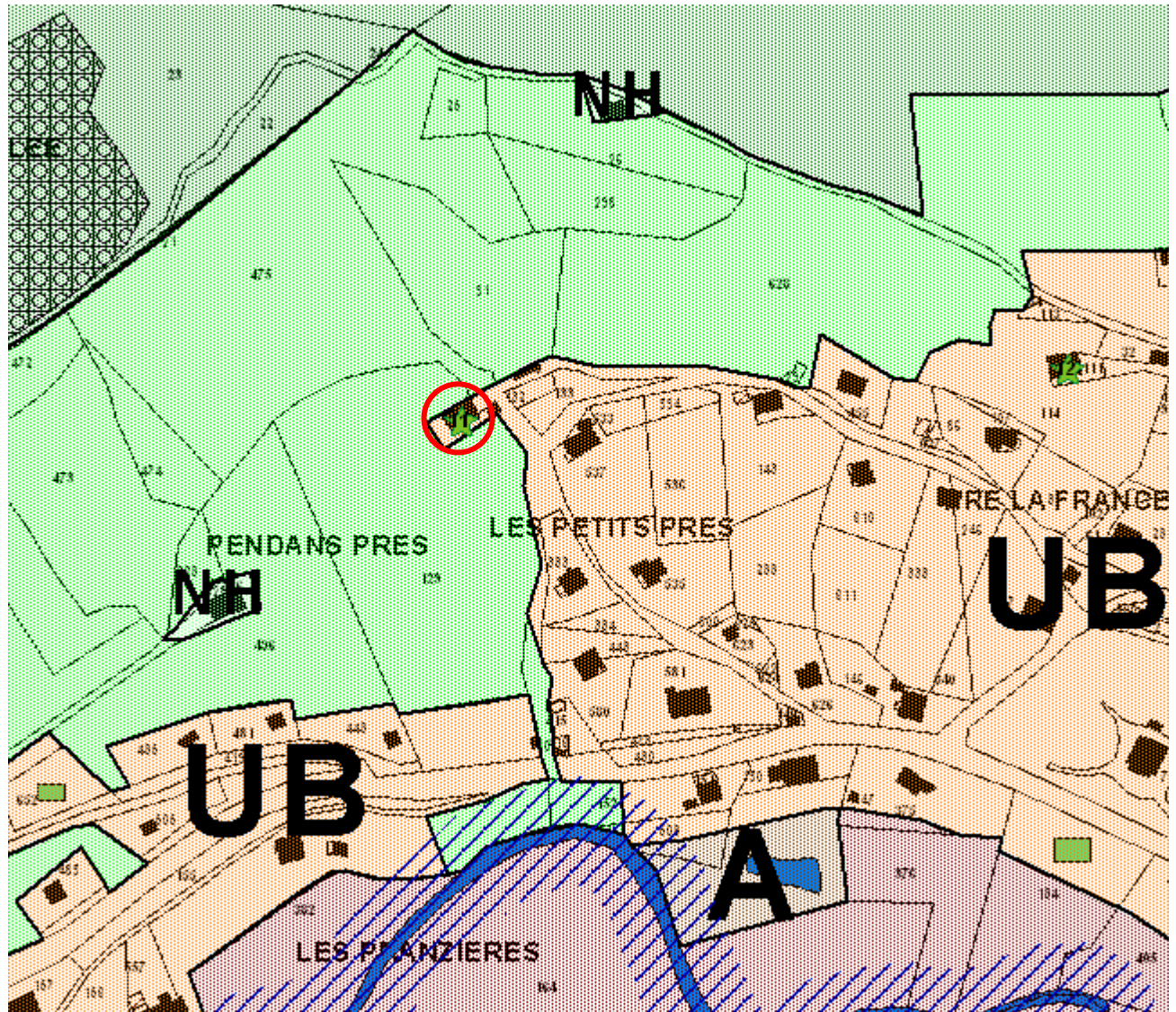
DESCRIPTION

Pont ancien, constitutif de l'identité patrimoniale de Ventron

N°11

Référence cadastrale : AI 131

Localisation : Chemin du Pré Saint-Claude



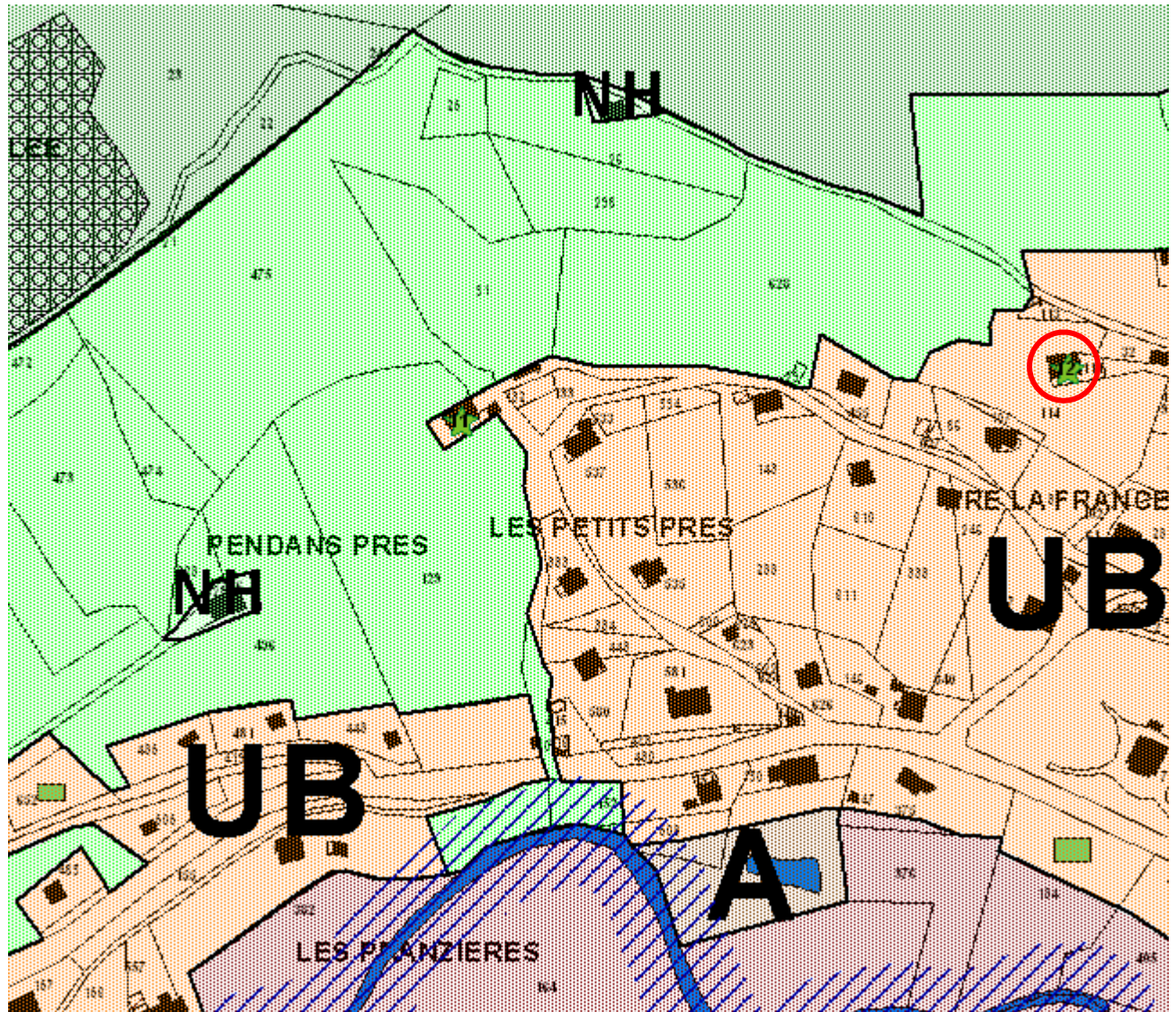
DESCRIPTION

Four à pain

N°12

Référence cadastrale : AK 33

Localisation : Chemin du Peute Goutte



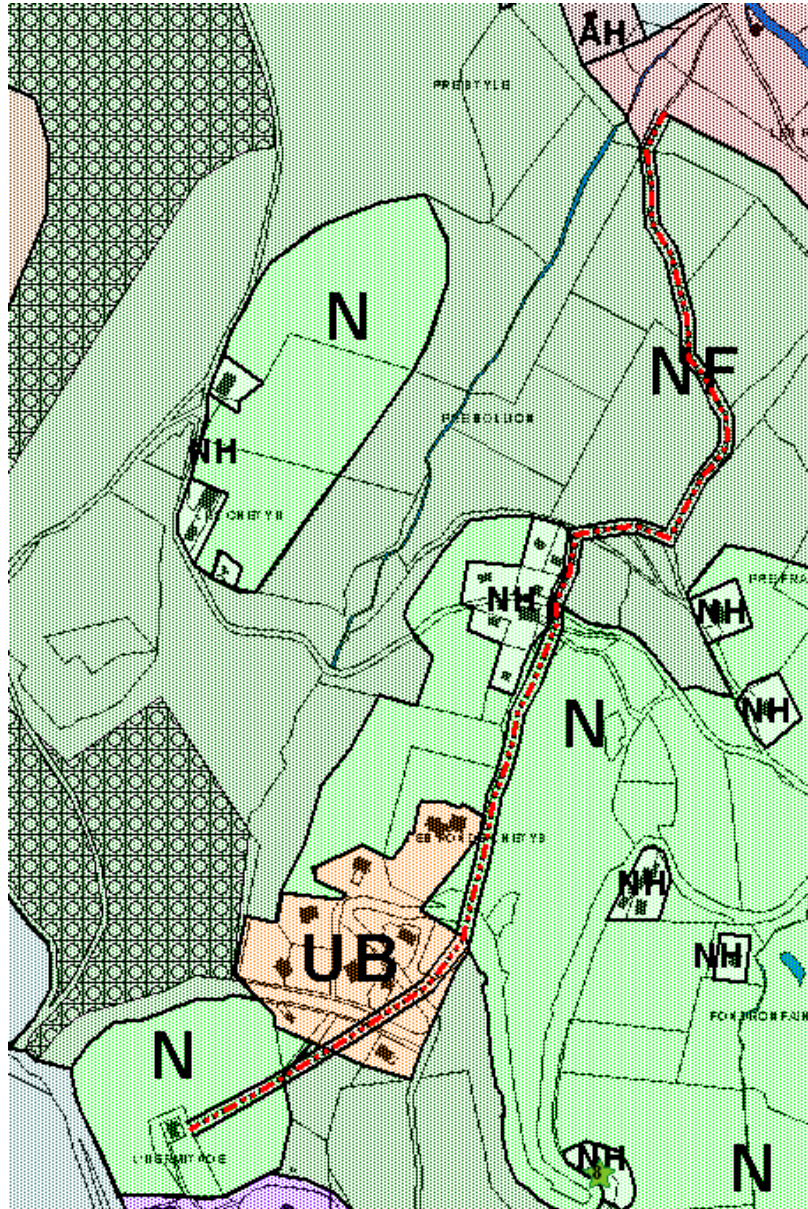
DESCRIPTION

Four à pain

N°13

Référence parcellaire :

Localisation : Chemin de Croix



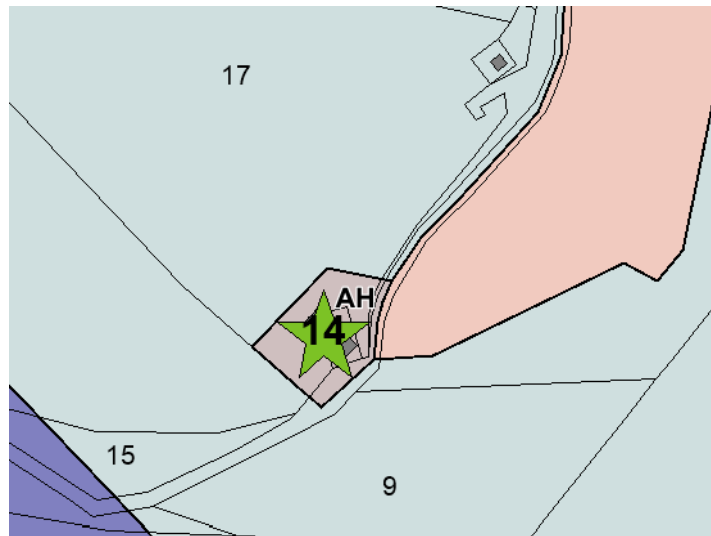
DESCRIPTION

Chemin ancien menant à l'ermitage du Frère Joseph, constitutif de l'identité patrimoniale

N°14

Référence cadastrale : AH 17

Localisation : Ferme du Haut Riant



PRESCRIPTION

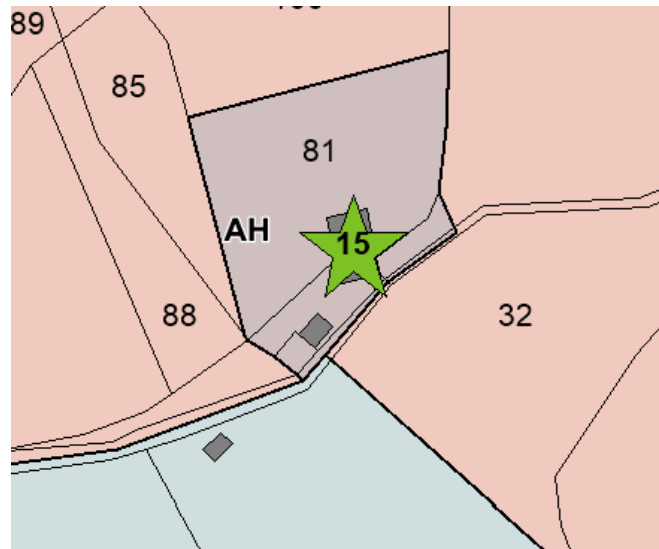
En cas de destruction ou de démolition depuis moins de dix ans, le bâtiment devra être reconstruit à l'identique.

Les volumes, la toiture, la façade, les ouvertures et les menuiseries sont à conserver.

N°15

Référence cadastrale : AH 38

Localisation : 28 che du Riant



PRESCRIPTION

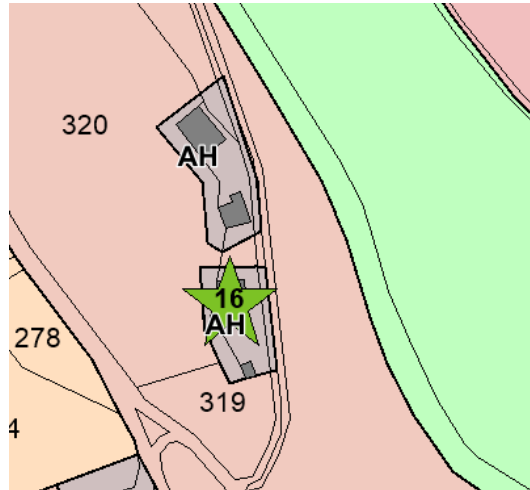
En cas de destruction ou de démolition depuis moins de dix ans, le bâtiment devra être reconstruit à l'identique.

Les volumes, la toiture, les ouvertures et les menuiseries sont à conserver.

N°16

Référence cadastrale : AM 178

Localisation : 6 che du bas du cerisier



PRESCRIPTION

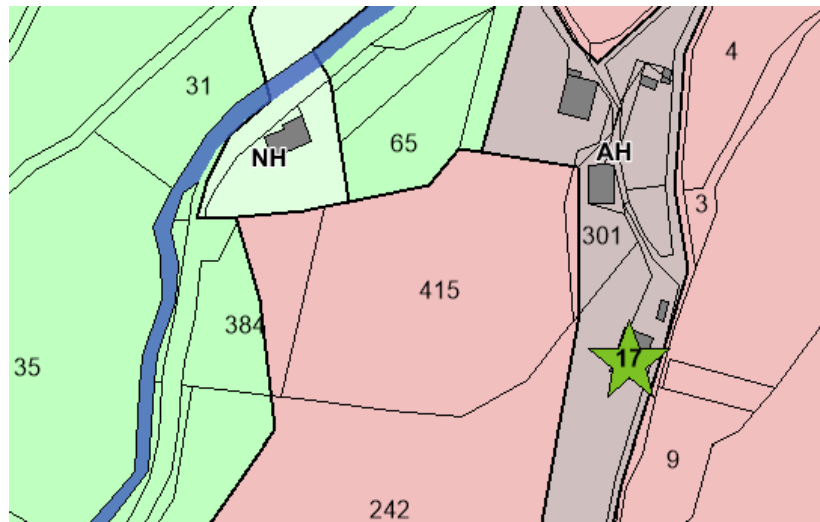
En cas de destruction ou de démolition depuis moins de dix ans, le bâtiment devra être reconstruit à l'identique.

Les volumes, la toiture, la façade, les ouvertures et les menuiseries sont à conserver.

N°17

Référence cadastrale : AM 70

Localisation : 13 che de l'envers du gros pré



PRESCRIPTION

En cas de destruction ou de démolition depuis moins de dix ans, le bâtiment devra être reconstruit à l'identique.

Les volumes, la toiture, les ouvertures et les menuiseries sont à conserver.

N°18

Référence cadastrale : AM 105

Localisation : 1 che de l'envers du gros pré



PRESCRIPTION

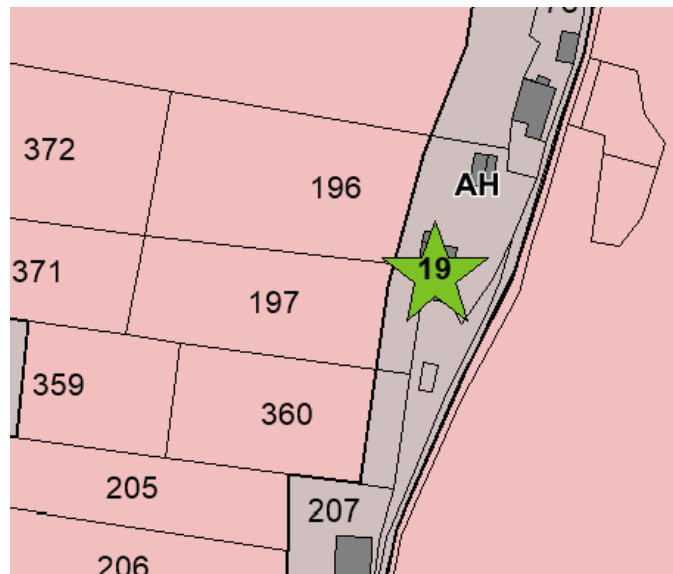
En cas de destruction ou de démolition depuis moins de dix ans, le bâtiment devra être reconstruit à l'identique.

Les volumes, la toiture, et les ouvertures sont à conserver.

N°19

Référence cadastrale : AM 200 et AM 201

Localisation : 5 che de l'envers du gros pré



PRESCRIPTION

En cas de destruction ou de démolition depuis moins de dix ans, le bâtiment devra être reconstruit à l'identique.

Les volumes, la toiture, et les ouvertures sont à conserver.

Annexes-2 – Lexique

DEBLAIS ET REMBLAIS

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre l'unité foncière privées et le domaine public (voie, cheminement piétonnier, espace public,...). Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas (servitude d'alignement, emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace public,...).

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

BUREAUX

Locaux où sont exercées des activités tertiaires de type administratives (gestion, études, ingénierie, informatiques,...) ne comprenant pas d'activité de présentation et de vente directe au public et ne générant pas de nuisances (olfactives ou sonores) pour le voisinage.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité (TA Versailles 22.6.84 et rép. Boeuf, Sén. 23.10.86, p 1497). En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire (CE 15.04.1983 Rec.Lebon p 154). Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

~~Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.~~

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

hôtelier,

de commerce,

de bureaux,

artisanal,

industriel,

d'entrepôts commerciaux,

agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL

Il s'agit des constructions abritant des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes à l'aide de travail et de capital.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités professionnelles de production, de transformation ou de réparation (définition établie par la loi n°96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants).

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

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

EMPLACEMENT RESERVE : Article ~~L.123-1~~ et ~~L.123-2~~ L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future : de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts, de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

soit conserver son terrain,

soit le vendre à un tiers,

soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

ENTREPOT

Bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

EXPLOITATION AGRICOLE

Il s'agit des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal ; et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production, ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation sont réputées agricoles. Il en est de même de la production et -le cas échéant- de la commercialisation, par un ou plusieurs agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant de ces exploitations.

EXTENSION

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

~~Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.~~

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit des limites du terrain autres que marquant la limite avec les voies et emprises publiques.

On distingue, dans certains cas :

les limites latérales qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain,

les limites de fonds dont les extrémités sont marquées par des limites latérales.

LOTISSEMENT Art. R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Au-delà d'un délai de trois mois, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,

dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER

Il s'agit de la surface de plancher close et couverte sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Cette surface se calcule à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

UNITE FONCIERE

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant.

ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).