

Département du Rhône – 69

COMMUNE DE MARCHAMPT



PLAN LOCAL D'URBANISME



3 – Règlement Modification n°1 2018

Création prescrite le :

9 Janvier 2006

Arrêtée le :

17 Juin 2013

Approuvée le :

17 Mars 2014



Notice d'utilisation	3
Titre 1 – Dispositions générales	6
Titre 2 – Dispositions applicables aux zones urbaines dites « zones U »	13
Zone Ua	14
Zone Ub	23
Zone Ue	31
Zone Ui	36
Titre 3 – Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »	42
Zones 2AUi, AUe	43
Titre 4 – Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »	47
Zones A, As	48
Titre 5 – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites « zones N »	54
Zones N, Nh, NL	55
Titre 6 – Aspect extérieur des constructions – Aménagement de leurs abords Prescriptions de protection	61
Article 11 commun à l'ensemble des zones	62
Titre 7 – Définitions	66

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

- Les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.
- Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Ue, Ui, 2AUi, AUe, Aa, As, N, Nh, NL, ...)

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones U pour les zones Ua, Ub, Ue et Ui
- " AU pour les zones 2AUi, AUe
- " A pour les zones A, As
- " N pour les zones N, Nh, NL

3 - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain peut être défini par **seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

Il convient de rappeler que, conformément à l'article R.123-9, le règlement peut comprendre tout ou partie des seize types de règles préconisées suivantes:

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

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

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée.

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : L'emprise au sol des constructions.

Article 10 : La hauteur maximale des constructions.

Article 11: L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R123-11.

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des aires de stationnement.

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : Le Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

Article 15: Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Article 16: Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données au titre 7.

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

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.

- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés,
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risque naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les secteurs réservés pour des programmes de logements.
 - Etc....
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les risques géologiques
 - Le schéma Général d'Assainissement
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au delà de dix ans après leur création.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
 - Les zones d'aménagement concerté.
 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé.
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.
 - Etc....

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- 1 - Les dispositions du code de l'urbanisme demeurent applicables
- 2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement
 - les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
 - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.
- 3 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 4 - Les textes du livre V du code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :
A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le code de l'urbanisme prévoit **4 catégories** de zones :

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

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

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureau et de service,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine et d'abri de piscine
- les clôtures et les murs de soutènement
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension*, aménagement*, reconstruction*).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont données au titre 7. Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

7 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Non réglementée.

8 – LES SERVITUDES SUR LE PATRIMOINE AGRICOLE au titre de l'article L.123-3-1

Les bâtiments inventoriés et repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination dans le volume existant, en vue de l'habitation, d'une activité de bureau ou de services. Les extensions ou surélévations sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

9 – ZONAGES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé que les dispositions du livre 5 du code du patrimoine et le décret n° 2000-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

10 – LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le **droit de préemption urbain** (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

11 – LES ALEAS GEOLOGIQUES

Le bureau d'Etudes Hydrogéotechnique a diagnostiqué des aléas géologiques sur le territoire communal et édicté des prescriptions à suivre pour tout projet d'aménagement ou de construction. Des principes constructifs complémentaires ont été élaborés et joints dans le rapport d'étude Géotechnique à titre d'information.

Il conviendra de se référer, pour chaque secteur repéré au plan de zonage et à la note de présentation réalisée par le BET jointe en annexe 4.

Les secteurs repérés au plan n'ayant pas fait l'objet d'études géologiques sont inconstructibles. Seules les dispositions suivantes issues de l'étude des sols viennent compléter le règlement de chaque zone du PLU.

Sur l'ensemble **des secteurs étudiés, il est demandé pour tous les travaux ou aménagements :**

- une gestion des eaux superficielles par des formes de pentes, cunettes et fossés les écartant des constructions et évitant la déstabilisation des talus,
- le **captage et évacuation** des venues d'eau déclarées et potentielles. Ces deux points constituent la contrainte majeure du secteur, qui correspond à une zone de concentration des écoulements en surface et dans la partie supérieure du sous-sol.
- une interdiction d'infiltrer des eaux usées ou pluviales dans le sol en place. En l'absence de réseau ce point implique :
 - la réalisation de filtres à sables drainés pour traitement des eaux usées avec rejet au milieu après épuration soumis à l'accord des services compétents (DDT, DDPP,...)
 - le passage éventuel des eaux de toitures et de voiries dans un dispositif tampon (citerne, bassin...) avec rejet au milieu à débit contrôlé.

En outre, des spécifications particulières s'imposent par secteur tel que repéré au plan de zonage :

G 1 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur 1-1 :	Bon Claude – Aux Villiers	Nh/A	<ul style="list-style-type: none"> - limitation des terrassements à 3 m en déblai ou en remblai - limitation des pentes de talus : <ul style="list-style-type: none"> • à 3H/2V dans la couverture meuble
Secteur 1-2 :	Lapalu	A/As	
Secteur 2 :	Les Michollets – Hameau de Sagnié	Nh/As	
Secteur 3 :	Le Colombier	A/As	
Secteur 10 :	Les Chopins	Nh/A/As	
Secteur 12 :	Hameau du Bon Claude	A/As	
Secteur 14 :	Le Farjut	A/As	
Secteur 16 :	Le Magasin	A	
		A/As	
Secteur 18 :	Vers l'Haye	A	
Secteur 20 :	Parange,	A	
Secteur 21 :	Carreyves,	A	
Secteur 22 :	La salle	A	
Secteur 24 :	Hameau de la Triche	A	
Secteur 25 :	Le Rajon – Les Barnoux/	A/As	
Secteur 27 :	Les Roches	Nh/As	
Secteur :	Le cimetière - La belle Louise	Ue	

G 2 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur 1-3 :	Hameau de Laval	Nh/A/As	<ul style="list-style-type: none"> - limitation des terrassements à 3 m en déblai ou en remblai - limitation des pentes de talus : <ul style="list-style-type: none"> • à 2H/1V dans la couverture meuble

G 3 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur 4 :	Les Palais	Nh	<ul style="list-style-type: none"> - limitation des terrassements à 2 m en déblai ou en remblai - limitation des pentes de talus : <ul style="list-style-type: none"> • à 3H/2V dans la couverture meuble
Secteur 23 :	Hameau du pied du bois	Nh/As	
Secteur 28 :	Hameau du Car de Sagnié	Nh/As	
Secteur :	Nord-Ouest derrière l'école	AUe	
Secteur :	Nord-est - Au dessus de la RD9	AUe	
Secteur :	Partie Ouest - Ecole	Ub	

G 3.1 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur :	Nord-est - Au dessus le la RD 9	AUe	<ul style="list-style-type: none"> - limitation des terrassements à 1,50 m en déblai et 1 m en remblai. - limitation des pentes de talus : <ul style="list-style-type: none"> • à 3H/2V dans la couverture meuble
Secteur :	Le long du ruisseau de Marchampt	Ua	

G 3.2 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur :	Lotissement communal sous la RD 9	Ub	<ul style="list-style-type: none"> - limitation des terrassements à 2 m en déblai et 1 m en remblai. - limitation des pentes de talus : <ul style="list-style-type: none"> • à 3H/2V dans la couverture meuble
Secteur :	Parcelle 302	Ua	
Secteur :	Sous la route Neuve	Ua	

G 3.3 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur :	Pointe entre Rue neuve et rue des Villiers	Ub	<ul style="list-style-type: none"> - limitation des terrassements à 2 m en déblai et 1,50 m en remblai. - limitation des pentes de talus : <ul style="list-style-type: none"> • à 3H/2V dans la couverture meuble

G 3.4 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur :	Piqueboeuf	Nh	<ul style="list-style-type: none"> - Le talus doit faire l'objet sur toute sa longueur (partie glissée et non glissée), soit d'un reprofilage en pente douce (2 bases pour 1 hauteur, voire 3 bases pour 2 hauteurs avec 1 redans à mi-talus), avec récupération des eaux de pluie en amont.

G 4 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur 17 :	Les Chapuis	A/As	<ul style="list-style-type: none"> - limitation des terrassements à 3m en déblai ou en remblai - limitation des pentes de talus : <ul style="list-style-type: none"> • à 3H/2V dans la couverture meuble
Secteur 29 :	Zone artisanale	Ui/2AUi/As	

G 5 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur 19 :	Hameau de Fétry	Nh	<ul style="list-style-type: none"> - interdiction de création de talus définitifs nouveaux

G 6 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur 11.2 :	Laval	N	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation de reconstructions ou extensions limitées sans conditions particulières de talutage.

G 7 :	Lieu	PLU	Prescriptions
Secteur 3 :	Le Colombier	As	<ul style="list-style-type: none"> - Secteurs inconstructibles
Secteur 14 :	Le Farjut	A	
Secteur 24 :	Hameau de la Triche	As	
Secteur :	Ancienne déchèterie sous RD 9	AUe	
Secteur:	Sous RD 9 dans lotissement communal	Ub	

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit du secteur du centre bourg de forte densité, où le bâti ancien est dominant. Les constructions y sont le plus souvent en alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La zone a un caractère multifonctionnel et autorise dans certaines conditions, le renforcement des fonctions urbaines et notamment l'habitat, le commerce, l'artisanat, les bureaux, les services et les équipements collectifs.

La zone Ua est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale** (S3 à S6) mentionnées au document graphique au titre du L.123-2b du Code de l'urbanisme pour lesquelles il est défini un programme minimum.
- Des **orientations d'aménagement et de programmation**, pour lesquelles il conviendra de se reporter au document 2-1 du PLU.
- Une servitude d'accès A1 depuis la place Delaye.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ua, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement*, soumises à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les carrières*.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- a) Les constructions à usage:
 - d'équipement d'intérêt collectif*, sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone,
 - d'entrepôt* dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol,
 - de commerce dans la limite de **300 m²** de S.D.P.*,
 - d'hôtellerie dans la limite de **800 m²** de S.D.P.*,
 - d'annexe* ou de stationnement, lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
 - de piscine*, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) Sur les servitudes mentionnées au document graphique :
 - Servitude S3 : Il est demandé la réalisation minimale de **4 logements**, dont **25% en locatif aidé** en habitat groupé ou collectif.
 - Servitude S4 : Il est demandé la réalisation minimale de **2 logements** en habitat groupé ou collectif.
 - Servitude S5 : Il est demandé la réalisation minimale de **2 logements** en habitat groupé ou collectif.
 - Servitude S6 : Il est demandé la réalisation minimale de **6 logements**, dont **25% en locatif aidé** en habitat groupé ou collectif.

- c) L'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.
- d) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* ou des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Ua 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès*:

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

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

- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.
- d) Dans le cas d'un accès individuel, la voie d'accès aura une largeur minimum de 4 mètres.
Dans le cas d'un accès collectif, l'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres.
- e) Sur le débouché d'une route départementale, l'accès se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Le diamètre de braquage devra être de **12m**.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.* ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé, à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur le tènement.

Le rejet vers le domaine public (réseau d'eau pluvial, fossé, caniveaux, ...) est soumis à l'autorisation du gestionnaire et le débit adapté au milieu récepteur.

Il est interdit sur la chaussée.

Eaux non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine* :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Electricité et Téléphone ¹ :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Sans Objet

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de **20 mètres** de profondeur, comptée par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

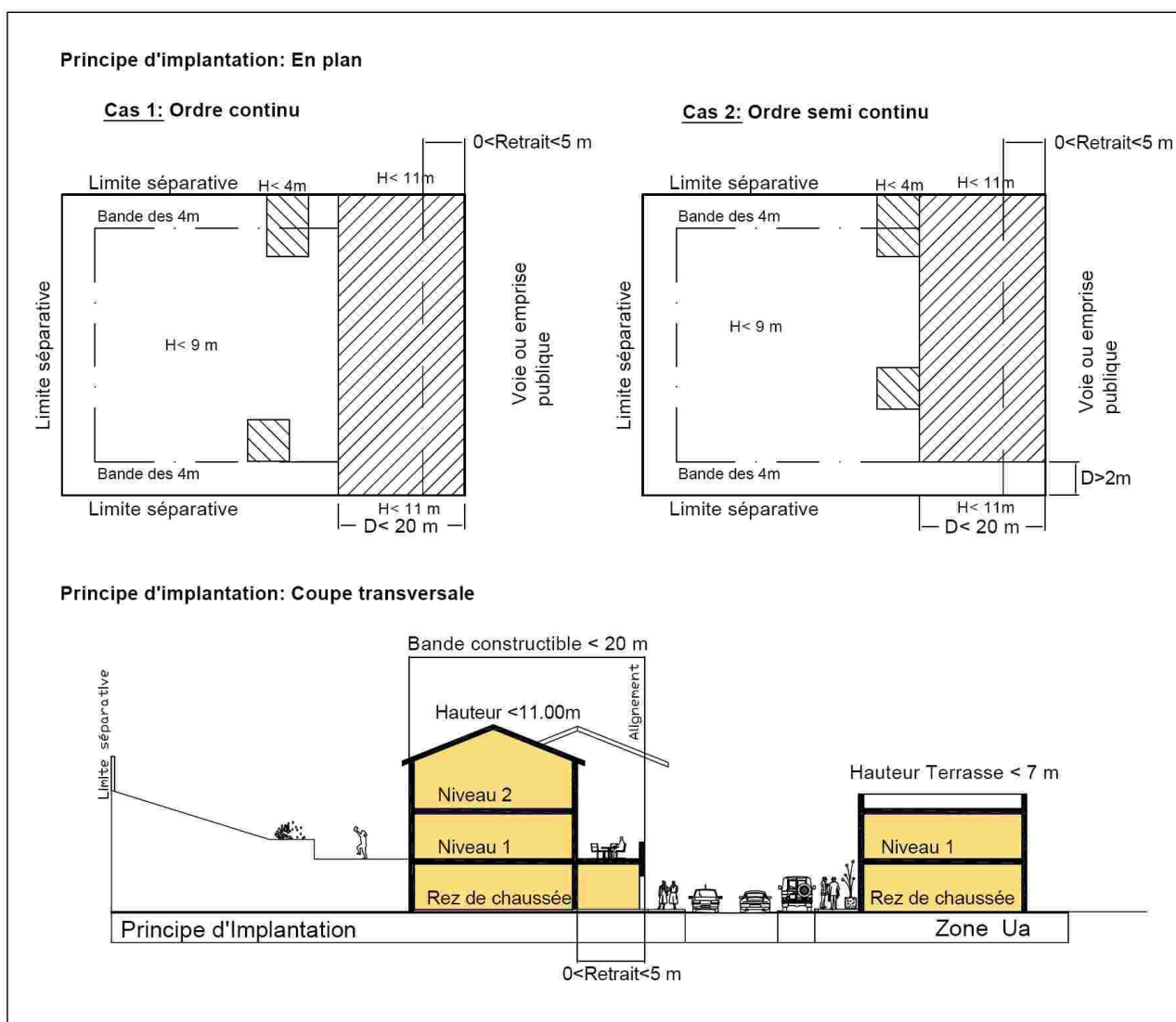
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les façades doivent être implantées avec un retrait de **0 à 5 mètres**.

Au-delà d'une profondeur de **20 mètres**, comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation).

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

¹ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées



ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Dans la bande de 20 m, comptée par rapport à l'alignement* actuel ou futur :

Limites latérales:

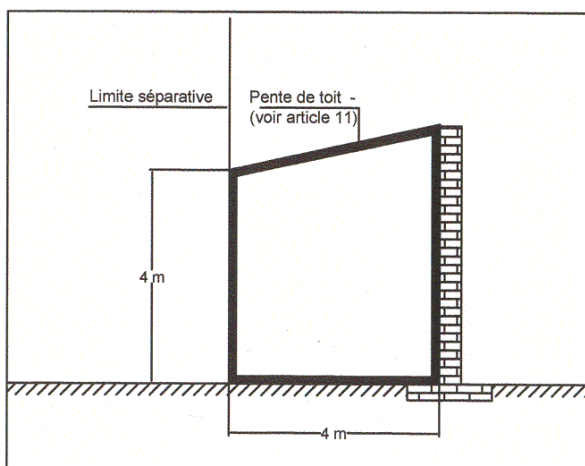
Les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite à l'autre.
- en ordre semi continu, à partir d'une seule limite séparative.

Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 m**.

Limite de fond de parcelle:

La distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut être inférieure à 4 m.

b) Au delà de la bande de 20 m :Construction réalisée en limites de propriété:

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale ou supérieure à **4 m**.

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les piscines*, la distance minimale devra être de **3 m**, comptée au nu intérieur du bassin.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

ARTICLE Ua 9 – Emprise au Sol*

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions devra s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent :

- **Dans la bande des 20 m de large**, les constructions ne pourront dépasser une hauteur* de **11 mètres**, soit 2 niveaux indépendants sur rez-de-chaussée.
- **Au-delà de la bande des 20 m de large**, les constructions autorisées ne pourront dépasser une hauteur* de **9 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).
- A l'aménagement* ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.
- Sur les **servitudes S4 et S5** pour lesquelles les hauteurs sont limitées à **9 m**
- Dans tous les cas, la hauteur est limitée à **7 m** pour les parties d'une construction comportant des toitures terrasses.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ua 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le tènement* d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un minimum de 2 places par logement, complétées par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.
- Pour les constructions à destination de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.
- Pour les aménagements* et réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain devront être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.
Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé 1 place pour 50 m² de S.D.P.*, complétée par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il est exigé :
 - 1 place par tranche de 2 chambres
 - 1 place pour 10 m² de S.D.P.* destinée à la restauration.
- Pour les autres activités, 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.*

ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

ARTICLES Ua 14 à Ua 16

Non réglementés.

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de faible densité où les constructions sont en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone a un caractère multifonctionnel à dominante d'habitat, de services et d'équipements collectifs.

Elle correspond à l'extension du bourg réalisée sous la forme d'un lotissement communal sous la RD 9.

La zone Ub est concernée par :

- Des **servitudes de mixité sociale** (S1 et S2) mentionnées au document graphique au titre du L.123-2b du Code de l'urbanisme pour lesquelles il est défini un programme minimum.
- Des **orientations d'aménagement et de programmation**, pour lesquelles il conviendra de se reporter au document 2-1 du PLU.
- Une servitude d'accès A2 depuis le VC n°4.
- **Une Servitude de Projet (Pr1)** instituée, au titre du L123-2-a) du Code de l'Urbanisme.:
Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, cette servitude interdit pendant une durée maximum de **5 ans à compter de l'approbation du PLU**, toutes constructions ou installations nouvelles.

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt *
 - d'hôtellerie
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement*, soumises à autorisation.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *,
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les habitations légères de loisirs *
 - les carrières*.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les constructions à usage:
 - d'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - de commerce et de bureau dans la limite de **150 m²** de S.D.P.*, y compris les surfaces de réserve,
 - artisanal ou industriel dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol,
 - d'annexe* ou de stationnement, lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
 - de piscine*, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.
- b) Sur les servitudes mentionnées au document graphique :
 - Servitude S1 : Il est demandé la réalisation minimale de **6 logements**, dont **30% en locatif aidé** en habitat groupé ou collectif.
 - Servitude S2 : Il est demandé la réalisation minimale de **5 logements** dont **20% en locatif aidé** en habitat groupé ou collectif.
 - **Servitude (Pr1)** : Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites pendant une durée maximum de **5 ans, à compter de l'approbation du PLU.**

- c) L'extension* des constructions existantes dans les limites définies au paragraphe a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.
- d) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs* ou des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès* :

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) L'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à **7,5 m**. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé, à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur le tènement.

Le rejet vers le domaine public (réseau d'eau pluvial, fossé, caniveaux, ...) est soumis à l'autorisation du gestionnaire et le débit adapté au milieu récepteur.

Il est interdit sur la chaussée.

Eaux non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux de piscine* :

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Electricité et Téléphone ² :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementée.

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Les façades sur voies doivent être implantées avec un retrait de la façade compris entre **4 et 10 m**, comptés par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements*, extensions* et reconstructions de bâtiments existants,
- Les opérations d'aménagement (lotissements*, les permis groupés* valant division, les Z.A.C.*...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, avant la date d'approbation du PLU.
- Les constructions à usage d'annexe*, de piscine* et couverture de piscines* autorisées au-delà d'un retrait de 4 mètres
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
- La servitude S5, pour laquelle les constructions peuvent s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation défini par la limite de la servitude.

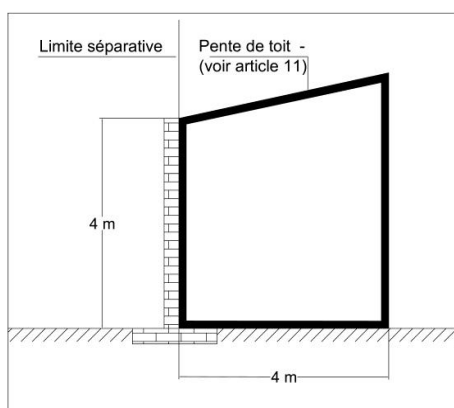
ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance entre la construction et les limites séparatives doit être supérieure ou égale à **4 m** pour les constructions à usage d'habitation et à **8 m** pour les constructions à usage d'activités.

Les façades sur rue doivent comporter une rupture **tous les 15 m** (marquage vertical, retrait, changement de couleurs ou de hauteur,...).

Les constructions réalisées sur une seule limite de propriété sont toutefois autorisées dans les conditions suivantes :

² Sous réserve de l'accord des Administrations concernées



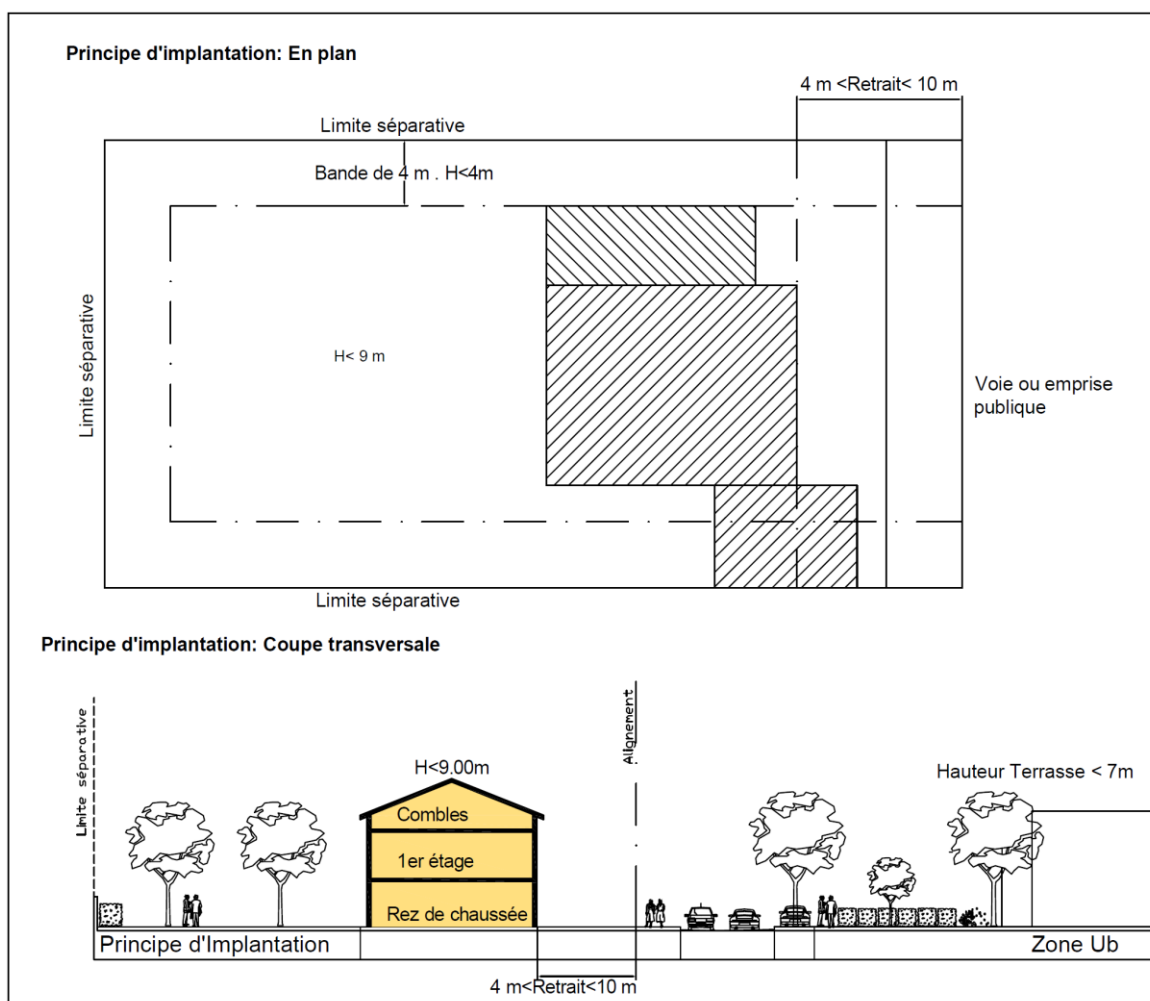
La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements*, reconstructions de bâtiments existants,
 - Les opérations d'aménagement (lotissements*, les permis groupés* valant division, les Z.A.C.*...) assujetties à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, avant la date d'approbation du PLU.
- Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
 - Les piscines* devront être implantées à **3 m** minimum des parcelles voisines.
- La distance à la limite de propriété est comptée au nu intérieur du bassin.



ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

ARTICLE Ub 9 - Emprise au Sol* des constructions

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)* est limité à **0,50** afin de préserver le caractère ouvert de la zone et maintenir des espaces plantés.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres**, soit 1 niveau indépendant sur Rez-de-chaussée avec combles.

La hauteur* des parties d'une construction comportant une toiture terrasse est limitée à **7 mètres**, soit 1 niveau sur Rez-de-chaussée.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes,
- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif*,
- aux annexes* pour lesquelles la hauteur est limitée à 4 m.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ub 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le tènement* d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions neuves à usage d'habitation, un minimum de 2 places par logement, complétées par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.
- Pour les constructions à destination de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.
- Pour les aménagements* et réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain devront être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination ou de création nouvelle de logements, il est demandé 1 place pour 50 m² de S.D.P.*, complétée par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.

- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il est exigé :
 - 1 place par tranche de 2 chambres
 - 1 place pour 10 m² de S.D.P.* destinée à la restauration.
- Pour les autres activités, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de S.D.P.*

ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- d) Des rideaux de végétation pourront être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

ARTICLES Ub 14 à Ub 16

Non règlementés.

ZONE Ue**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone urbaine correspond au secteur du cimetière.

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE Ue 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- a) Les constructions et extensions nécessaires au fonctionnement du cimetière.
- c) Les installations et travaux divers * suivants:
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- f) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

ARTICLE Ue 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès*:

Le nombre d'accès sur les voies publiques doit être limité au strict nécessaire.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **8 m**.

ARTICLE Ue 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur le tènement.

Le rejet vers le domaine public (réseau d'eau pluvial, fossé, caniveaux, ...) est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Il est interdit sur la chaussée.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eau potable :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Electricité et Téléphone ³ :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

³ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE Ue 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **0 mètre** ou de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **5 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi:

- a) la surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans une proportion de **20 %**.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

ARTICLES Ue 14 à Ue 16

Non règlementés.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des constructions à vocation économique ou des équipements collectifs.

Elle concerne la zone artisanale de la rue des Moulins.

Cette zone est concernée par :

- des **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage. Il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement pour tout projet d'aménagement* ou de construction.
- des **orientations d'aménagement**, pour lesquelles il conviendra de se reporter au document 2-1 du PLU.
- A la prescription d'accès et la création de la voie de desserte interne telles que localisées sur l'OAP.

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

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs *.
- c) Les parcs d'attractions* ouverts au public.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les carrières*.

ARTICLE Ui 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- a) Les constructions et extensions* à usage :
 - artisanal, industriel et d'entrepôt,
 - de commerce, dans la limite de 300 m² de S.D.P.* pour la vente sur place des productions artisanales et ne venant pas en concurrence avec ceux du village.
 - de bureau et de service,
 - d'équipement collectif,
 - d'annexe*.
- b) Les installations et travaux divers * suivants:
 - les aires de jeux et de sport * ouvertes au public,
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- e) L'extension* des constructions existantes dans les limites définies au présent article et sous réserve d'aucun changement de destination* contraire au statut de la zone.
- f) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

ARTICLE Ui 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès*:**Règles générales**

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement*, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

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

c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie :

a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à **8 m**.

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Le diamètre de braquage devra être de 12 m.

ARTICLE Ui 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**Eau :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :**Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur le tènement*.

Le rejet vers le domaine public (réseau d'eau pluvial, fossé, caniveaux, ...) est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Il est interdit sur la chaussée.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Electricité et Téléphone ⁴ :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

ARTICLE Ui 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 mètres** par rapport à l'alignement actuel* ou futur.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*,

⁴ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) La construction et l'extension* en limite séparative sont autorisées, à condition que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.
- b) Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à **4 m** desdites limites.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux et débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Ces règles ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)* est limité à **0,70**.

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).

ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ui 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

ARTICLE Ui 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi :

- a) La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans une proportion de **20 %**.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**, qui peuvent être répartis sur l'ensemble de la parcelle.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

ARTICLES Ui 14 à Ui 16

Non règlementés.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

Symboles particuliers :

** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.*

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de zones à urbaniser destinées à assurer le renforcement de l'urbanisation du bourg sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Il a été défini deux types de zones AU :

- **La zone AUe concerne deux secteurs dédiés aux équipements collectifs :**
 - * **Entre la Voie Communale n°4 et le Ruisseau de Marchampt (au Nord-Ouest de l'école, de Lapalu jusqu'au centre bourg) :**
L'aménagement devra être élaboré suivant un plan d'ensemble et la modification ou la révision du PLU
 - * **Au Nord de la Route Départementale 9 :**
Ce secteur appartient dans sa totalité à la commune et est dédié au développement touristique du territoire local et à l'accueil d'équipement collectif d'envergure.
L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur nécessitera une modification ou une révision du PLU.
- **La zone 2AUi**, dédiée à l'extension de la zone Ui, est prévue pour le maintien et le renforcement des activités économiques. Elle est constructible suivant :
 - o La réalisation des réseaux nécessaires à son fonctionnement (eaux usées, eau potable, gestion des eaux pluviales, ...).
 - o A la prescription d'accès et la création de la voie de desserte interne telles que localisées sur l'OAP.

Cette zone est concernée par des **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage. Il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement pour tout projet d'aménagement* ou de construction.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones AU, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1) En zone AUe, sont admis, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure de l'ensemble du secteur :

- a) Les constructions à usage:
 - d'annexe* ou de stationnement, lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée, dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol *.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol * soit au moins égale à **70 m²**:
 - l'aménagement * et l'extension * des constructions existantes, dans la limite de **30% de l'emprise au sol existante**.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- e) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

2) En zone 2 AUi est autorisé, sous réserve de la réalisation de la voie de desserte interne telle que localisée dans le document 2-1 - Orientations d'Aménagement et des réseaux nécessaires au fonctionnement de la zone (eaux usées, eau potable, gestion des eaux pluviales, ...), l'ensemble des constructions et aménagements autorisés en zone Ui.

ARTICLE AU 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour la zone 2 AUi, se reporter à l'article Ui 3.

Pour la zone AUe, se reporter à l'article Ue 3.

ARTICLE AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Pour la zone 2 AU_i, se reporter à l'article Ui 4.

Pour la zone AU_e, se reporter à l'article Ue 4.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans Objet

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone 2 AU_i, se reporter à l'article Ui 6.

Pour la zone AU_e, se reporter à l'article Ue 6.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour la zone 2 AU_i, se reporter à l'article Ui 7.

Pour la zone AU_e, se reporter à l'article Ue 7.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans Objet

ARTICLE AU 9 - Emprise au Sol*

Pour la zone 2 AU_i, se reporter à l'article Ui 9.

Pour la zone AU_e, se reporter à l'article Ue 9.

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur * des constructions est limitée à **9 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Pour les aménagements* et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

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

ARTICLE AU 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Ainsi :

- a) La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans une proportion de **20 %**.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- c) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.

ARTICLES AU 14 à AU 16

Non règlementés.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A se subdivise en deux zones correspondant à un règlement particulier:

Zone As : Secteur agricole protégé où les constructions nouvelles sont strictement limitées.

Zone A : Secteur agricole, où sont admises dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.

Cette zone est concernée par :

- Un inventaire du patrimoine agricole a été réalisé au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.
Les bâtiments retenus sont identifiés au plan de zonage et repérés en annexe 1-1 du rapport de présentation.
- Des secteurs soumis aux **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement pour tout projet d'aménagement* ou de construction.
Les parcelles comprises dans une zone de risque géologique d'aléa fort (G7) sont totalement inconstructibles (le Colombier en zone As, le Farjut et le hameau de la Triche en zone A).

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

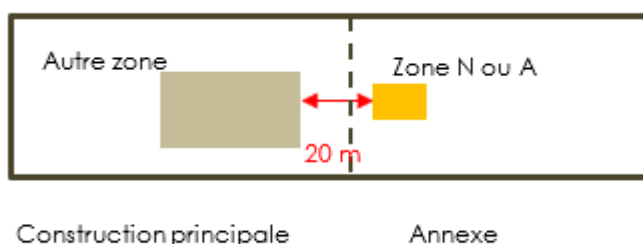
ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole* et d'habitation dans la zone A, lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*. La limite est fixée à **250 m²** de S.D.P.* pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* et sous réserve de disposer d'une SMI*.
 - de serre légère de production
 - d'annexe* liée à une exploitation agricole, dans la limite **de 50 m²** d'emprise au sol*.
- b) L'aménagement* et l'extension* des constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*. La limite est fixée à **250 m²** de S.D.P.* pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* et sous réserve de disposer d'une SMI*.
- c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'ils s'agissent de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à **60 m²** :
 - l'aménagement* avec changement de destination* pour les bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme.
 - la reconstruction* des bâtiments dans leur volume, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- f) Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières.
- g) En zone A, les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.
- h) L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.

- i) Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
 - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès*:

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.
- d) Sur le débouché d'une route départementale, l'accès se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur le tènement.

Le rejet vers le domaine public (réseau d'eau pluvial, fossé, caniveaux, ...) est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Il est interdit sur la chaussée.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport voies et emprises publiques

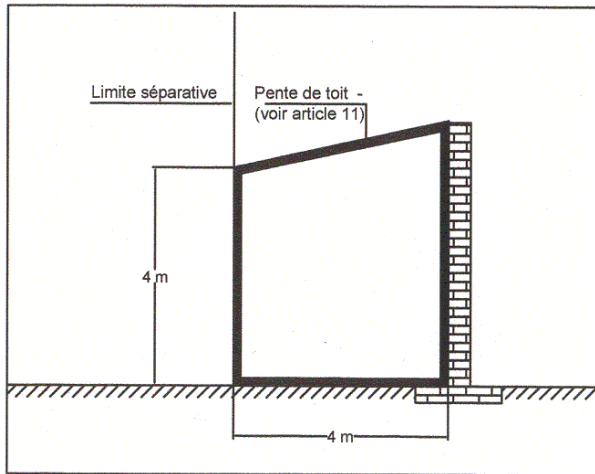
Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Le retrait minimum est de **5 m**, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- a) Construction réalisée en limites de propriété:



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être supérieure à **4 m**.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol *

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des annexes sont limitées à **4 m** au point le plus haut de la construction.

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m** au faîtage. Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur* maximale des serres est limitée à **4 m** en zone As.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).
- aux constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente. Il est demandé deux places par logement créé.

ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Ainsi des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

ARTICLES A 14 à A 16

Non règlementés.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone N se subdivise en trois zones correspondant à une réglementation particulière :

- **La zone N** correspond aux secteurs naturels d'intérêt écologiques et/ou paysagers où la protection est maximale.
- **La zone Nh** correspond aux hameaux et sites anciens possédant un intérêt patrimonial ou paysager.
Le développement de l'urbanisation dans ces secteurs n'est pas souhaitable pour des raisons de préservation du paysage ou d'insuffisance des équipements (voirie, accès, assainissement...).
- **La zone NL** correspond aux secteurs de la Croix de Marchampt et de la Chapelle, dédiés aux pratiques de loisirs de plein air.

Dans les secteurs soumis aux **aléas géologiques** identifiés au plan de zonage, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement pour tout projet d'aménagement* ou de construction.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur les zones N, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
 - 3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - 5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles R.421-27 à 29 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

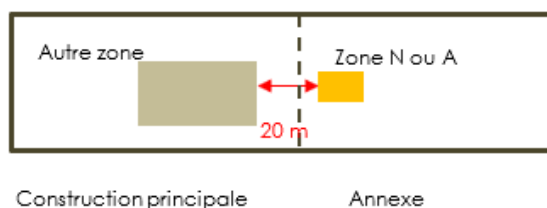
Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
 - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



- b) En zone N, l'aménagement* sans changement de destination des constructions existantes et autorisées dans la zone.
- c) En zone NL, les constructions, aménagement et extensions conformes à la vocation de la zone, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- d) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- e) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire, mesures compensatoires pour améliorer l'écoulement des eaux...).

g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE N 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Il est rappelé que, conformément au Code de l'Urbanisme, les projets sont soumis pour accord au gestionnaire de la voirie.

Accès*:

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

- a) Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- c) Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement ou l'emprise publique.
De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.
- d) Dans le cas d'un accès individuel, la voie d'accès aura une largeur minimum de 4 mètres.
Dans le cas d'un accès collectif, l'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres.
- e) Sur le débouché d'une route départementale, l'accès se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté.

Voirie :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Assainissement :**Eaux usées :**

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé dans le cas d'une construction isolée exclusivement, et à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné, conformément à la législation en vigueur.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Pour toute surface imperméabilisée nouvelle (bâtiment, voirie, terrasses,...) des dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être prévus sur le tènement.

Le rejet vers le domaine public (réseau d'eau pluvial, fossé, caniveaux, ...) est soumis à l'autorisation du gestionnaire.

Il est interdit sur la chaussée.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité, sous forme de convention de rejet.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m.

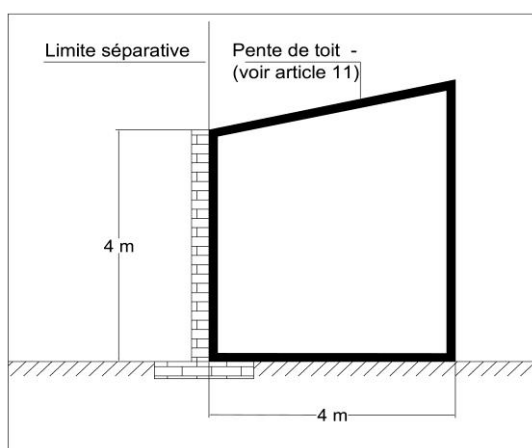
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement*.

Cette règle n'est pas imposée pour :

- les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *,

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toitures de moins de 0,40 m, ne doit se trouver à moins de **4 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour :

- les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif*,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *,

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des annexes sont limitées à 4 m au point le plus haut de la construction.

Les hauteurs des habitations sont limitées à 9 m au faîtage. Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **4 m** en zone NL.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * (pylône,...).
- aux constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les aménagements* et réhabilitations de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain devront être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.
Dans le cas d'un changement de destination, il est demandé 1 place pour 50 m² de S.D.P., complétée par 1 place pour 2 logements pour les visiteurs.

ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Ainsi:

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) La surface non bâtie des terrains doit faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins **50 %**.

ARTICLES N 14 à N 16

Non règlementés.

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

Article 11

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage en respectant la morphologie des lieux.

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...).

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc. ...).

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

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Ainsi, la conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain et non l'inverse, par exemple par la réalisation de murs ou murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.

- dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :
 - 0,50 m, pour les terrains dont la pente est inférieure à 10%,
 - 1,60 m pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20 %,
 - 2 m, pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%,

Cependant cette prescription n'est pas demandée pour la réalisation de rampes d'accès à un niveau de sous-sol enterré ou semi enterré.

Les enrochements ou « murs cyclopéens » sont limités à une hauteur de **2 m**, en limite de voie ou d'emprise publique.

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné dans la pente en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations, etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble, prenant en compte le relief.

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de 50 cm et régalez en pente douce.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15 mètres** (marquage vertical, retrait, volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à **20 mètres** devront présenter une rupture du volume dans au moins de 2 dimensions (hauteur, longueur, largeur).

Dans ce cas, la règle d'implantation pourra être **en zone Ua**, celle de la semi continuité par rapport aux limites séparatives de propriété.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

La couleur des enduits et menuiseries doit être compatible avec les palettes des couleurs jointes en Annexe 5 : Cahier d'accompagnement architectural, urbain et paysager et déposées en mairie.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les fenêtres devront avoir un rapport hauteur/largeur au moins égal à **1,6** pour des largeurs supérieures à 0,80 m. Pour les largeurs inférieures à 0,80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1.

Les dimensions des fenêtres seront différentes en fonction de l'étage; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites et le rapport se rapproche de 1.

2 -Toitures

Les toitures à 2, 3 ou 4 pans par volumes sont autorisées, sous conditions :

- Lorsque leur pente est comprise entre 25% et 45% dans le sens convexe, avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à 2 pans sont autorisées lorsqu'elles sont établies en mitoyenneté,
- Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.
- Les toitures 4 pans sont autorisées sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure aux 1/3 de la longueur de la façade.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la pente doit être comprise entre **5 et 45 %**.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...).

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration conforme à l'une de celle déposée en mairie.

La teinte devra être:

- rouge dans le cas d'une construction neuve ou d'une rénovation totale
- brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant. La teinte pourra être similaire à celle de la toiture existante.

A défaut, elles seront de type canal de teinte rouge.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie (toiture végétale, terrasse accessible...).

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise totale de la construction.

3 - Clôtures

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc. ...) avec la construction principale
 - Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, gaz, etc. ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- Les clôtures doivent être de conception simple. 3 principes sont autorisés :
 - **La haie naturelle** : Elle doit être constituée d'essences locales panachées de 1/3 de persistant maximum.
Elle peut être éventuellement doublée d'un grillage ou encore par une murette d'une hauteur maximum de 0,20m, surmontée par un grillage.
 - **Le muret** : il s'agit d'un élément maçonné d'une hauteur maximale de 1,40 m. Il ne peut être surmonté par un grillage.
 - **Le mur** est utilisé dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire, ou lorsqu'il s'agit de créer des continuités urbaines et un front de rue,
Dans ce cas, des éléments d'animations peuvent permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade de bâtiment, grille...).
La hauteur maximale autorisée est de 2,50 m mais peut être ponctuellement supérieure pour une meilleure intégration au terrain naturel.
- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région ou ne correspondant pas aux principes ci-dessus énoncés est interdit.

4 – Les annexes

Les constructions à usage d'annexe devront s'intégrer d'une manière harmonieuse avec le bâtiment principal.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les aires de stockage extérieur.

5 – Les équipements

Les citernes d'hydrocarbures ou permettant le stockage des sources d'énergie renouvelable (bioéthanol, ...) doivent être intégrées à la construction.

Les installations de radiodiffusion (parabole, antenne...) ne peuvent être installées en façade.

Les sources de production électrique ou thermique renouvelables, (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes...) individuelles ou collectives sont autorisées en toiture lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'intégration et l'exploitation (pente et orientation du toit, architecture, accès...).

Les blocs extérieurs des pompes à chaleur sont interdits en façade donnant sur la voie publique.

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

Les constructions de conception architecturale contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site.

L'expression "contemporaine" peut être définie :

- par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
- par une mise en oeuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
- par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1 - Façades et 2 - Toitures du présent règlement, tout comme les constructions à usage agricole.

Titre 7 – Définitions

ACCES

accès individuel: accès à un seul tènement ou logement

accès collectif: accès à au moins deux tènement ou logements

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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 déclaration 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").

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 déclaration 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 déclaration préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

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

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 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

Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace en limite de propriété, subordonnée à une déclaration préalable, 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 ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- 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 ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation (SMI).

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et 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.

Il est en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de l'exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement en tout point, entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), 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 du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

IMPASSE

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

INDUSTRIEL

Dont l'activité a pour objet est la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOGEMENT LOCATIF AIDE

L'usage du terme « aidé » pour le logement locatif est précisé par les catégories mentionnées dans la notice « Les aides financières au logement » éditée en Septembre 2010, par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer. Elle est disponible sur le site www.developpement-durable.gouv.fr
Il s'agit des trois Prêts suivants comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20% de logements sociaux) :

- Le Prêt locatif à usage social (PLUS). Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.
- Le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales
- Le Prêt Locatif Social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL).

Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. A celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

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 particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

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, ..., ainsi que des ouvrages privés de même nature (cimetière, cimetière à animaux, ...).

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PARC D'ATTRACTION

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

Ces installations sont soumises à une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobile ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

SERRE LEGERE ou « TUNNEL »

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agronomique sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton.

Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin, ..) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés en béton ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme. Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, 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 ACTIVE

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses...) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

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

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

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quelque 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.

VOIRIE

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement. En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.