

DÉPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE BULLY



PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - LE RÈGLEMENT

Révision prescrite le :	6 Septembre 2002
Arrêtée le :	3 Juillet 2006
Approuvée le :	17 Septembre 2007
Exécutoire à compter du:	5 Novembre 2007
Modification	Version juillet 2021

SOMMAIRE	2
NOTICE D'UTILISATION	5
QUE DÉTERMINE LE P.L.U. ?	5
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?	5
TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	8
3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :	9
4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	10
5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	10
6 - DEFINITIONS	10
7 - ISOLATION PHONIQUE	11
8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE	11
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	12
ZONE UA.....	13
ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	14
ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	14
ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	15
ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	15
ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	16
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	16
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	16
ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	17
ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL *	18
ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	18
ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	18
ARTICLE UA 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	18
ARTICLE UA 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS	19
ZONE Ub.....	20
ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	21
ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	21
ARTICLE Ub 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	22
ARTICLE Ub 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.....	22
ARTICLE Ub 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	23
ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	23
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	23
ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	25
ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL	25
ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	25
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	26
ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	26
ARTICLE Ub 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	26
ZONE Uc	28
ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	29
ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	29
ARTICLE Uc 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	30
ARTICLE Uc 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.....	30

ARTICLE Uc 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	31
ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	31
ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	32
ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	32
ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL	32
ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	33
ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	33
ARTICLE Uc 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	33
ARTICLE Uc 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS.....	33
ZONE UE	35
ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	36
ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	36
ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES.....	37
ARTICLE UE 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.....	37
ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	38
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	38
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	38
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	38
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL	38
ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	38
ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	39
ARTICLE UE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	39
ARTICLE UE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	39
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "DITES ZONES AU"	41
ZONE AU	42
ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	43
ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	43
ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	44
ARTICLE AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS.....	44
ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	45
ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	45
ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	45
ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	45
ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL *	46
ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	46
ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION.....	46
ARTICLE AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	46
ARTICLE AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.....	46
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	47
ZONE A.....	48
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	49
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	49
ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES.....	51
ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.....	51
ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS	52
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	52
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	52
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	52
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL	52
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	52
ARTICLE A 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	53

ARTICLE A 13 - RÉALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	53
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES	54
"ZONES N"	54
ZONE N	55
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	56
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.....	56
ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES	58
ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET ÉVENTUELLEMENT PRÉCONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.....	58
ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....	59
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES.....	59
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	59
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	59
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.....	60
ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.....	60
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	60
ARTICLE N 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	60
ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	60
TITRE 7 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTION.....	61
ARTICLE 11 - COMMUN À L'ENSEMBLE DES ZONES.....	62
INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL	62
ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.....	62
TITRE 8 – DÉFINITIONS.....	65
TITRE 9 - ANNEXES	72
ANNEXE 1 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS	80
ANNEXE 2 : EMBLEMES RÉSERVÉS.....	81

Que détermine 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.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

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, Uc, Ue, Uec, Uei, Ueg, AU, AUei, AUL, Aa, Ab, Abg, N, Ng, Np, NL, NL1).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones Ua
- " Ub
- " Uc
- " Ue pour Ue, Uec, Uei et Ueg
- " AU pour AU, AUei et AUL
- " A pour Aa, Ab et Abg
- " N pour N, Ng, NL, NL1 et Np

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

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

Il convient de rappeler que conformément à l'article R 123-9, le règlement peut comprendre tout ou partie des quatorze types de règles préconisés suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol des constructions
Article 10 : Hauteur maximum des constructions
Article 11 : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords - prescriptions de protections
Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement
Article 13 : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

4 - **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

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 définis à l'article L.130-1 ;
- 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 emplacements réservés pour des programmes de logements.
- Etc... (Cf. article R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme).

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.

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 **Bully**.

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

1 - Les dispositions des articles L 122-1, R 122-5, L 111-1.4, R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article L 122-1 et R 122-5	Nécessité de compatibilité avec les Schémas de Cohérence Territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27/12/1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.
Article L 111-1.4	Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
Article R 111-2, 3 et 4	Délivrance du permis de construire dans le respect de la sécurité, la salubrité publique, les vestiges archéologique et les conditions de dessertes des terrains.
Article R 111-14.2	Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
Article R 111-15	Prise en compte de la directive d'aménagement national.
Article R 111-21	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Ces articles sont reproduits en Annexe 2, en fin de règlement.

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 aérodrômes.

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute 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 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.

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

Art. 'R.123-8. - 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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

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

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 bureaux et de service,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine,
- Les clôtures et les murs de soutènement
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- 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 dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (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 annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

7 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit délimités au plan et dans une bande de 100 m :

Le long de la RN7, classée voie bruyante de type 3.

8 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

La zone submersible réglementée est soumise aux dispositions du plan de prévention du risque d'inondation approuvé par arrêté préfectoral

Sans objet

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

Symboles particuliers :

** : Termes définis au titre 8 du présent règlement.*

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier dans le respect de l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone a un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) et correspond au centre bourg ancien.
Elle propose en outre une protection des rez-de-chaussée dédiée à l'activité économique sur la rue des Fossés et la Rue de France.

Des servitudes pour la création de voies et ouvrages publics sont inscrites au titre du L123-2 du Code de l'Urbanisme et joint au plan de détail 4-2.

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 L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~2 — Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 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 L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~6 — Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article L430-1-d.~~

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt *

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 habitations légères de loisirs *
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *.
- les carrières.

e) Sur la rue des Fossés et la rue de France, les changements de destination des rez-de-chaussée en habitation, garage ou annexe d'habitation.

f) 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 admis :

a) Les constructions à usage :

- d'équipement collectif *, sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone,
- de commerce dans la limite de **300 m²** de **S.H.O.N surface de plancher**, y compris les surfaces de réserve,
- artisanal ou industriel dans la limite de **300 m²** d'emprise au sol.
- d'annexe *, lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol *.

b) 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.

c) L'extension * des constructions existantes à usage agricole dans la limite de **30%** de la surface existante à la date d'approbation du PLU.

d) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

e) Les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.

f) 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.

g) 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.

h) Sur la rue des Fossés et la rue de France, les changements de destination des Rez-de-chaussée en vue d'une activité économique.

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

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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* (lotissements*, des 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 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 :**

Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

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

- **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

- **Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

- **Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, 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 comme prévu à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

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.

Électricité et Téléphone ¹ :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements*, les permis groupés valant division et les Z.A.C.* ...), ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de **20 m de large**, comptée par rapport à l'alignement* actuel ou futur avec un retrait de la façade de **0 à 1 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement public* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif*,
- pour les extensions et constructions à usage d'annexe*,
- pour les voies de desserte interne des opérations d'aménagement (lotissements*, Z.A.C., des permis groupés* valant division ...) assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif*.

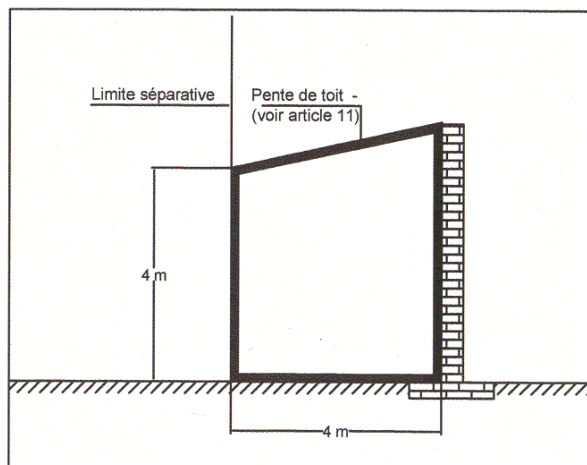
ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long des voies et dans la bande de 20 m, les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- Soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 m**.

Au-delà d'une profondeur de **20 m**, comptés à partir de l'alignement* présent ou futur, les constructions autorisées devront s'implanter selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite 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.

¹ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

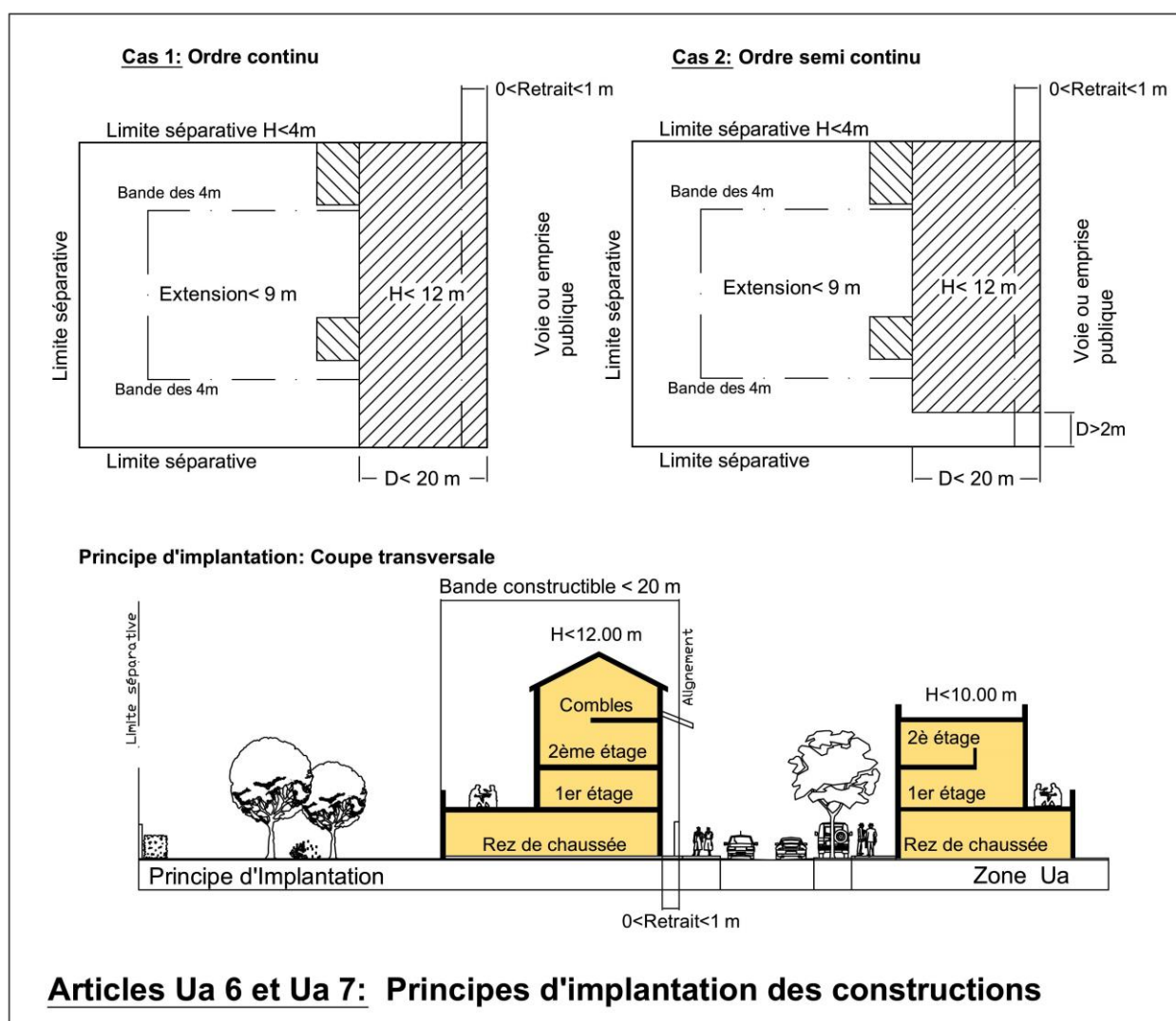
b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

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 au moins égale 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 opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, les Z.A.C.* ...) assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions. Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- les piscines devront être implantées à **2 m** minimum des parcelles voisines.
- La distance à la limite de propriété est comptée au nu intérieur du bassin.



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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation

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 d'implantation des 20 mètres, les constructions ne pourront dépasser une hauteur* de **12 mètres**, soit 2 niveaux indépendants sur Rez-de-chaussée. La hauteur est limitée à 10m pour les constructions avec une toiture terrasse,
- au-delà, la hauteur des extensions ne devra pas excéder 9 m.

La hauteur des annexes est limitée à 4m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.

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

Se reporter au titre 7.

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 terrain 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 à usage d'habitation, 2 places par logement (au minimum, 1 place en surface complétée par 1 place en garage).

Pour les visiteurs, il est exigé 1 place pour 3 logements.

Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux dont la ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher** dépasse 300 m², 1 place de stationnement pour 25 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher**

Pour les constructions aidées par l'état, il n'est exigé qu' 1 place de stationnement par logement.

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.

Dans le cas d'un changement de destination **et de création de logement**, il est demandé un minimum de 1 place par logement et une place visiteur pour **≥ 3** logements créés.

De plus dans l'ensemble de la zone Ua, les places de stationnement créées ne doivent pas conduire à la démolition de constructions existantes.

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.

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 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.

e) Dans les opérations d'aménagement (lotissements* ou permis groupés* valant division les Z.A.C.*...), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **8 %** de la surface totale de l'opération.

f) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

~~ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols~~

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.~~

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de moyenne densité où les constructions sont édifiées en règle générale dans l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou 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 aux secteurs construits en continuité du centre bourg et le long d'axes anciens (la rue de la poterne, la rue d'Aquitaine...).

Une servitude est inscrite au plan de zonage, pour la réponse aux besoins de mixité sociale et le plan détail est joint, au titre du L123-2 du Code de l'Urbanisme.

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 L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~2 — Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 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 L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~6 — Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article L430-1 d-~~

ARTICLE Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt *

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, des caravanes *.

d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions * ouverts au public
- les habitations légères de loisirs *
- les dépôts de véhicules *
- 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 Ub2 - 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 dans la limite de **300 m²** de **S.H.O.N surface de plancher** compris les surfaces de réserve,
- artisanal ou industriel dans la limite de **300 m²** d'emprise au sol.
- d'annexe *, lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol *.

b) 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.

c) L'extension * des constructions existantes à usage agricole dans la limite de **30%** de la surface existante.

d) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

e) Les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.

f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

g) 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

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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 opérations d'aménagement* (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.*...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à 7,5m. 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 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.

- Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

- **Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

- **Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, 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 comme prévu à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

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.

Électricité et Téléphone ² :

Dans les opérations d'aménagement (lotissements*, les permis groupés valant division et les Z.A.C.*...), ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande de **15 m de large**, comptée par rapport à l'alignement* actuel ou futur avec un retrait de la façade de **0 à 5 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* , extensions et reconstructions* de bâtiments existants, les constructions à usage d'équipement public* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif*,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,
- pour les voies de desserte interne des opérations d'aménagement (lotissements*, des Z.A.C., des permis groupés* valant division ...) assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif*.

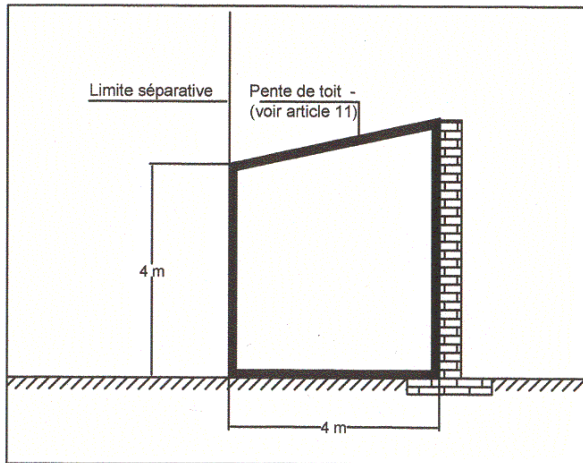
ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le long des voies et dans la bande de **15 m**, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **4 m**.

Au-delà d'une profondeur de **15 m**, comptés à partir de l'alignement* présent ou futur, les constructions autorisées devront s'implanter selon les règles de recul exposées ci-après :

² Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

a) Construction réalisée en limite 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.

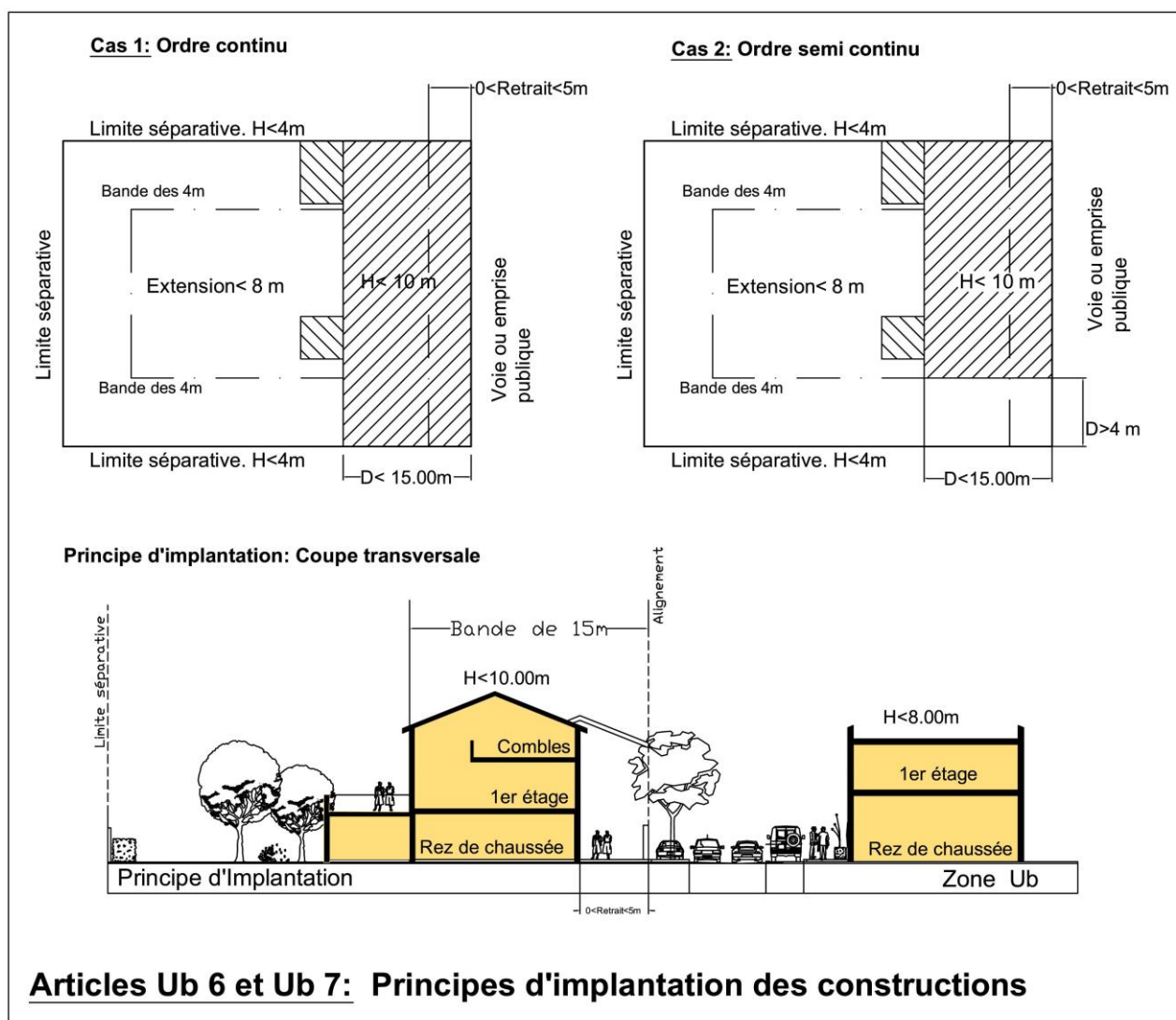
b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale 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 opérations d'aménagement* (lotissements*, les permis groupés* valant division, les Z.A.C.* ...) assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions.
- Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.
- les piscines devront être implantées à **2 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

Il n'est pas fixé de règles d'implantation

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol* est fixé à 0,50.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

- Dans la bande d'implantation de 15 m, la hauteur* maximale des constructions est fixée à 10 m, soit Rez-de-chaussée +1+ Combles). La hauteur est limitée à 8 m pour les constructions avec une toiture terrasse,
- Au-delà, la hauteur* des extensions autorisées ne devra être inférieure à 8 mètres.

La hauteur des annexes ne peut excéder 4m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë.

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

Se reporter au titre 7.

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 terrain 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 à usage d'habitation, 2 places par logement (au minimum, 1 place en surface complétée par 1 place en garage).

Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 75 m² de ~~S.H.O.N~~ **surface de plancher**.

Pour les constructions à usage de bureaux dont la ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher** dépasse 300 m², 1 place de stationnement pour 25 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher**

Pour les constructions à usage d'hôtellerie,

1 place par tranche de 3 chambres

1 place pour 10 m² de ~~surface hors œuvre nette~~ **surface de plancher** destinée à la restauration.

Pour les constructions aidées par l'état, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

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.

Dans le cas d'un changement de destination **et de création de logement**, il est demandé un minimum de 1 place par logement et une place visiteur pour ~~2~~ **3** logements créés.

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.

e) Dans les opérations d'aménagement * (lotissements* ou permis groupés* valant division, les Z.A.C.* ...), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison de **8 %** de la surface totale de l'opération.

f) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.~~

ZONE Uc

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu.

Cette zone où prédomine l'habitat individuel correspond généralement aux quartiers résidentiels périphériques : Grand Laval, Au Guéret, Aux Alouettes, Tire for.

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

RAPPELS

-
- ~~1 — L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
 - ~~2 — Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 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 L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~
 - ~~6 — Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article L430-1-d~~

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions à usage :

- agricole,
- de commerce et d'entrepôt *
- industriel,

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, des caravanes *.

d) Les aires de stationnement * autres que celles constituant un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions * ouverts au public
- les habitations légères de loisirs *
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *.
- les carrières

f) 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 Uc 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,
- artisanal dans la limite de **300 m²** d'emprise au sol.
- d'annexe * lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **40 m²** d'emprise au sol *.

b) 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.

c) L'extension * des constructions existantes à usage agricole dans la limite de **30%** de la surface existante.

d) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

e) Les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.

f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

g) 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 Uc 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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 (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.* ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à 7,5m. 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 Uc 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 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.

- Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

- Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

- Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnés aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, 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 comme prévu à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

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.

Électricité et Téléphone³ :

Dans les opérations d'aménagement (lotissements*, les permis groupés valant division et les Z.A.C.*...), ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE Uc 5 - Caractéristiques des terrains

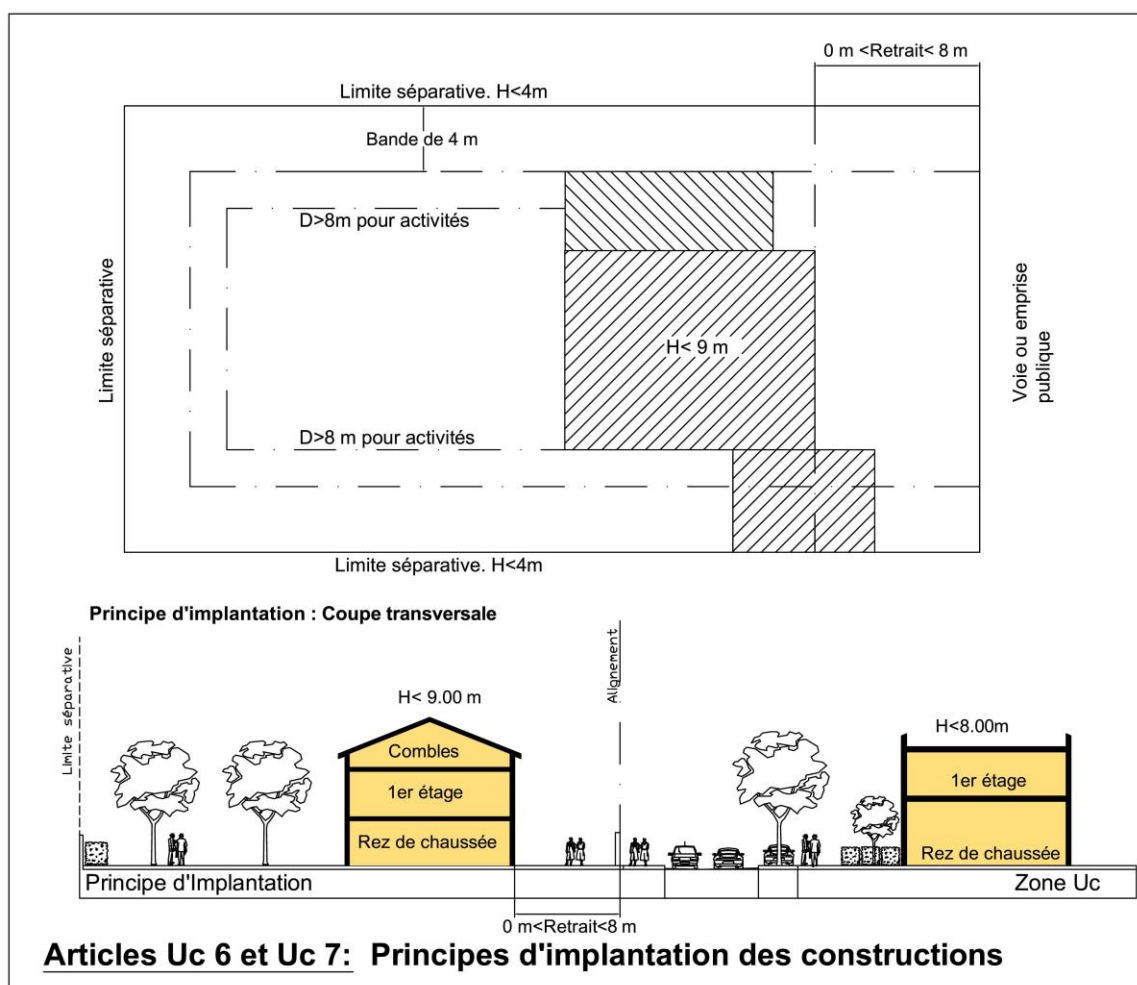
Il n'est pas fixé de surface minimale.

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

Les nouvelles constructions devront s'implanter avec un retrait de la façade de **0 à 8 m** compté par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement public* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif*,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,
- pour les voies de desserte interne des opérations d'aménagement (lotissements*, des Z.A.C. , des permis groupés* valant division ...) assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou des services d'intérêt collectif*.

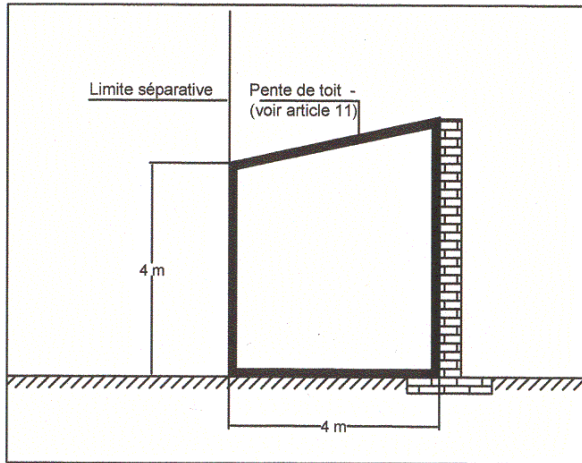


³ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

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

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

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur ladite 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** pour les constructions à usage d'habitation.
- **8 m** pour les constructions à usage d'activités.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les opérations d'aménagement* (lotissements*, les permis groupés* valant division, les Z.A.C.* ...) assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions.
- Toutefois, la règle s'impose à la limite externe de ces territoires.
- pour 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 **2 m** minimum des parcelles voisines.
- La distance à la limite de propriété est comptée au nu intérieur du bassin.

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

Non réglementé

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions est fixée à **30%**.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m** et comprendra au plus un niveau indépendant sur le Rez-de-Chaussée.

La hauteur est limitée à 8 m pour les constructions avec une toiture terrasse,

La hauteur des constructions à usage d'annexes et de stationnement ne devra pas excéder **4 m** dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

Se reporter au titre 7.

ARTICLE Uc 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 terrain 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 à usage d'habitation, 2 places par logement (au minimum, 1 place en surface complétée par 1 place en garage).

Pour les constructions à usage de bureaux dont la ~~surface hors-œuvre nette~~ **surface de plancher** dépasse 300 m², 1 place de stationnement pour 25 m² de ~~surface hors-œuvre nette~~ **surface de plancher**

Pour les constructions à usage d'hôtellerie,

1 place par tranche de 3 chambres

1 place pour 10 m² ~~surface hors-œuvre nette~~ **surface de plancher** destinée à la restauration.

Pour les constructions aidées par l'état, il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

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.

Dans le cas d'un changement de destination **et de création de logement**, il est demandé un minimum de ~~1~~ **2 places** par logement créé et une place visiteur pour ~~2-3~~ logements créés.

ARTICLE Uc 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) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **50 %**.

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.
- e) Dans les opérations d'aménagement (lotissements* ou permis groupés* valant division, les Z.A.C.* ...), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins) autres que les voies de desserte à raison **de 5 %** de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- f) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Uc 14 – Coefficient d'occupation des sols

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.~~

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée à l'accueil de constructions à vocation économique ou d'équipement d'intérêt collectif.

Elle se subdivise en deux secteurs :

- La zone Ue dédiée principalement à l'accueil d'équipement collectif et d'activités de services: le site des Alouettes et la maison de retraite
- La zone Uec dédiée au cimetière,
- La zone Uei de la Plagne à dominante artisanale, commerciale ou industrielle.
- La zone Ueg correspond au secteur de la cave coopérative, soumis aux risques géologiques identifiés sur le plan de zonage.

Des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexes « Risques géologiques ».

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

RAPPELS

-
- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.
 - 2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 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 L430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- d'habitation sans lien avec les activités autorisées,
- d'hôtellerie **en zones Uei et Ueg**
- artisanale ou industrielle **en zones Ue, Uec**
- d'entrepôt en zone Uec,

b) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*.

c) Les parcs d'attractions* ouverts au public.

d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations légères de loisirs *
- les dépôts de véhicules *
- 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 Ue 2 - Occupation et utilisation 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.
- à usage d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques * et sous réserve que la S.H.O.N de cette construction d'habitation n'excède pas **120 m²**. La S.H.O.N * à usage d'habitation ne devra pas excéder **50 %** de celle de la construction à usage d'activité existante et autorisée.
- à usage de commerce dans la limite de 300 m² de S.H.O.N

b) L'aménagement * et l'extension * des constructions existantes à usage :

- d'habitation sous réserve que la S.H.O.N * après travaux ne dépasse pas **120 m²**,

c) La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

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

e) Les installations et travaux divers * suivants :

- Les aires de jeux et de sport * lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
- Les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public.

f) Les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.

g) 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.

Ces travaux devront respecter les dispositions techniques jointes en annexe "Risques géologiques".

h) Les constructions à usage d'annexes * ou de stationnement lorsqu'elles constituent sur le tènement * considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de **60 m²** d'emprise au sol *.

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

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

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.

ARTICLE Ue 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 :**

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.

Cette disposition n'est pas exigée pour la zone Ueg, disposant d'un assainissement non collectif.

- **Eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...).

Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

- **Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

- **Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnés aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, 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 comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

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 :

Dans les opérations d'aménagement (lotissements*, les permis groupés valant division et les Z.A.C.*...), ces réseaux doivent être enterrés.

⁴ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent être contigus sur une longueur au moins égale à **8 m** à une voie publique ou privée.

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

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

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Pour les constructions à usage d'annexe*.

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

a) La construction et l'extension en limite sont autorisées à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone,

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** des dites 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,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

Non réglementé

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol

En zones Ue et Uei, l'emprise des constructions ne doit pas excéder **60 %** de la superficie du terrain*.

En zones Uec et Ueg, l'emprise des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- **14 m** en zone Ue et Ueg
- **9 m** en zones Uec, Uei.

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

Se reporter au titre 7 dans le cas général.

En zone Ueg, lors de la réalisation de talus ou mouvements de sol, il convient de respecter les pentes et hauteurs suivantes :

Pente des talus en déblai :

- Dans le rocher sain : 1 horizontale pour 1 verticale.
- Dans les horizons superficiels (limon, rocher altéré) : 3 horizontales pour 2 verticales.
- Pente des talus en remblai : 3 horizontales pour 2 verticales.

La hauteur en remblai ne devra pas excéder 3,00 mètres.

Dans tous les cas, les talus devront être végétalisés ou revêtus d'un parement afin de limiter leur érosion.

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.

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal, 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface hors œuvre nette dépasse 300 m², 1 place de stationnement pour 30 m² surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de restauration, 1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette destinée à la restauration.
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par tranche de 3 chambres
 - 1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette destinée à la restauration.
- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement.

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) 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 **10 %**.

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 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.

e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ue 14 - Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.

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

Symboles particuliers :

* : Termes définis au titre 8 du présent règlement.

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de secteurs nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Trois types de zones sont identifiés sur la commune :

- La zone AU correspond aux secteurs aux Alouettes, Tardivière, Apinost, Les Combes et Les collonges.
L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme décidée en fonction du respect des objectifs du SCOT.
Cette décision sera aussi liée au renforcement des capacités d'assainissement et à la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement de chaque zone.
- La zone AUei correspond au secteur de la Plagne destinée à assurer le développement et l'extension de la zone artisanale et industrielle existante.
- La zone AUL correspond à la base de loisirs de la Plagne. Elle pourra recevoir sous conditions l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

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

RAPPELS

-
- ~~1 — L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
 - ~~2 — Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 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 L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~

ARTICLE AU1 - 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 AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1 – Pour les opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble**

Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation 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 et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol*.~~

• **Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :**

- L'aménagement des constructions existantes
- Les changements de destination
- Les extensions dans le volume bâti existant sans limitation de surface
- Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
- Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :

- En zone AUL, l'aménagement * et l'extension * des constructions existantes nécessaires au fonctionnement de la base loisirs, sous réserve qu'après travaux, la **S.H.O.N surface de plancher *** n'excède pas 250 m².
- La reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

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.

2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises :

2-1 Dans les zones AU

- L'ouverture à l'urbanisation suivant la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU.

2-2 Dans la zone AUei

- L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée de façon cohérente suivant une modification ou une révision du PLU et l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble, fixant notamment les principes d'accès et d'aménagement de voirie.

2-3 Dans la zone AUL

- L'ouverture à l'urbanisation suivant la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU et la réalisation des équipements nécessaires, notamment en matière d'assainissement de la zone.

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

Pour la zone AUei, se reporter au règlement de la zone Uei

Pour les zones AU et AUL :

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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 (lotissements*, des permis groupés* valant division, Z.A.C.* ...) ne peuvent avoir une largeur inférieure à 8m. 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 AU 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Pour la zone AUei se reporter au règlement de la zone Uei

Pour les zones AU et AUL :

Eau :

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

Assainissement :

- Eaux usées :

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

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

- Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

- **Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

- **Eaux de piscine**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, 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 comme prévue à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

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 ⁵ :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements*, les permis groupés valant division et les Z.A.C.*...), ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains

Pour la zone AUei se reporter au règlement de la zone Uei

Pour les zones AU et AUL, il n'est pas fixé de règle.

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

Pour la zone AUei se reporter au règlement de la zone Uei

Pour les zones AU et AUL : 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 ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

Pour la zone AUei se reporter au règlement de la zone Uei

Pour les zones AU et AUL : Non réglementée

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

Non réglementé

⁵ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE AU 9 – Emprise au Sol*

Pour la zone AUei se reporter au règlement de la zone Uei

Pour les zones AU et AUL : Non réglementée

ARTICLE AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Pour la zone AUei se reporter au règlement de la zone Uei

Pour les zones AU et AUL : La hauteur des constructions est limitée à 9 m

Cette règle ne s'applique pas :

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

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

Se reporter au titre 7.

ARTICLE AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Dans le cas d'un changement de destination et de création de logement, il est demandé un minimum de 1 2 places par logement créé et une place visiteur pour 2-3 logements créés. ».

Pour la zone AUei se reporter au règlement de la zone Uei.

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

Pour la zone AUei se reporter au règlement de la zone Uei

Pour les zones AU et AUL : Non réglementée

ARTICLE AU 14 – Coefficient d'occupation des sols

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.~~

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

Symboles particuliers :

** : Termes définis au titre 8 du présent règlement.*

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone se subdivise en deux secteurs correspondants à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

La zone Aa : Secteur agricole protégé où les constructions nouvelles sont strictement limitées.

La zone Ab : Secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles *.

La zone Abg : Ce secteur est soumis à **des risques géologiques identifiés sur le plan de zonage**. Des précisions sur les dispositions constructives à adopter sont jointes en annexes « Risques géologiques ».

La zone Ai : secteur de taille et de capacités d'accueil limitées concernant des activités économiques non agricoles existantes dans la zone agricole.

Un inventaire du patrimoine agricole a été réalisé au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Les bâtiments retenus sont identifiés au plan de zonage et au plan de détail n°4-3, joint au présent document.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Aa, Ab, et Abg, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

-
- ~~1 — L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
 - ~~2 — Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 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 L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~
 - ~~6 — Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article L430-1-d~~

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**Dans les zones Aa**

Sont admis :

- Les constructions à usage de serre de production
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et dans la limite de **120 m²** de **S.H.O.N. surface de plancher***, pour les constructions à usage d'habitation.

~~L'aménagement* avec changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme~~

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - **L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination**
- 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). Ces travaux devront respecter les dispositions techniques jointes en annexe sanitaire "Risques géologiques".
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- ~~Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de l'autoroute A89 et, à l'intérieur de l'emprise des aires de service, les équipements à caractère commercial ou touristique utiles à l'usager de l'autoroute.~~
- **Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique**
- **Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :**
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant sans limitation de surface
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones Ab

Sont admis :

- Les constructions à usage :
 - Agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* dans le secteur Ab, dans la limite de **120 m²** de **S.H.O.N.* surface de plancher** pour les constructions à usage d'habitation.

- De serre de production dans l'ensemble de la zone
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et dans la limite de 120 m² de S.H.O.N.*, pour les constructions à usage d'habitation.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.
- 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). Ces travaux devront respecter les dispositions techniques jointes en annexe sanitaire "Risques géologiques
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- ~~Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de l'autoroute A89 et, à l'intérieur de l'emprise des aires de service, les équipements à caractère commercial ou touristique utiles à l'usager de l'autoroute.~~
- **Les changements de destination sur les bâtiments identifiés sur le règlement graphique**
- **Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :**
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant sans limitation de surface
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones Ai

- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif**
- **La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.**
- **Pour les activités économiques non agricoles existantes :**
 - **Une extension des constructions d'activités existantes et des nouvelles constructions nécessaires aux activités existantes dans la zone AI considérée dans la limite d'une emprise au sol des constructions totale ne pouvant excéder 40% de la surface de la zone AI considérée et dans la limite de 1000 m² de surface de plancher totale pour la zone AI considérée.**
- **Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :**
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant sans limitation de surface
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la

construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.

- Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones Abg

Sont admis :

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination**

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

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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 non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

• Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté

au milieu récepteur. Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

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 surface minimale.

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

Dans l'ensemble des zones Aa, Ab et Abg, le retrait minimum est de **5 m** par rapport à l'alignement*. 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

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 à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée (**D= ½ de H**) sans être inférieure à **4 m**.

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

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 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

La hauteur* maximale est fixée à **9 m** pour les constructions à usage d'habitation.

La hauteur* maximale est fixée à **12 m** pour les autres constructions.

Les constructions à usage d'annexes*, de stationnement* ne devront pas dépasser une hauteur de **4 m**.

Cette disposition 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*
- dans l'emprise de la bande dite « des 300m », les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de l'autoroute A89 et, à l'intérieur de l'emprise des aires de service, les équipements à caractère commercial ou touristique utiles à l'usager de l'autoroute.

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

Se reporter au titre 7 dans le cas général.

En zone Abg, lors de la réalisation de talus ou mouvements de sol, il convient de respecter les pentes et hauteurs suivantes :

Pente des talus en déblai :

- Dans le rocher sain : 1 horizontale pour 1 verticale.
- Dans les horizons superficiels (limon, rocher altéré) : 3 horizontales pour 2 verticales.

Pente des talus en remblai : 3 horizontales pour 2 verticales.

- La hauteur en remblai ne devra pas excéder 3.00 mètres.

Dans tous les cas, les talus devront être végétalisés ou revêtus d'un parement afin de limiter leur érosion.

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.

Dans le cas d'un changement de destination **et de création de logement**, il est demandé un minimum de **1 2 places** par logement crée et une place visiteur pour **2-3** logements créés.

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:

- 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 installations.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation des sols

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.~~

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites

"zones N"

Symboles particuliers :

** : Termes définis au titre 8 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 l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles se subdivisent en quatre zones:

- **La zone N**, correspond aux secteurs les plus sensibles où la protection est maximum.
- **La zone Ng** correspond aux secteurs soumis à des aléas géologiques (Four à Chaux), ainsi qu'à la zone d'anciens travaux miniers située entre le Hameau de Gruge, le Foliat et Genevaises.
- ~~La zone Nh, correspondant à des secteurs construits en bordure d'espaces naturels où sur des sites ayant un fort impact paysager ou environnemental.~~
- **La zone Np** correspondant au Clos du Château, Mènerai et à « La colonie »
- **La zone NL** est dédiée aux constructions d'intérêt collectif nécessaires à la pratique du sport et des loisirs de plein air. Elle correspond au stade de football au Lieu-dit des Charetières.
- **Un sous secteur NL1** correspond « Au Repiel » qui accueille la salle des fêtes et les terrains de tennis. Cette zone est dédiée aux équipements sportifs de plein air et aux loisirs.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des **zones N, Ng, Nh, NL, NL1 et Np**, sauf stipulations contraires.

RAPPELS

- ~~1 — L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.~~
- ~~2 — Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 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 L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).~~
- ~~6 — Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir en application de l'article L430-1 d.~~

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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.

Les constructions à usage :

- d'habitation **dans les zones N, Ng, Np, NL**
- agricole, **dans les zones N, Ng, Np, NL**
- d'entrepôt * **dans les zones N, Ng, Np, NL**
- artisanal et industriel, **dans les zones N, Ng, Np, NL**
- hôtelier, **dans les zones N, Ng, Np, NL**
- de bureau, service et commerce, ~~en dehors de celles utiles à l'usager de l'autoroute,~~ **dans les zones N, Ng, Np, NL**

De plus :

- d'équipement collectif* en zones N, Np et Ng,
- d'annexes et piscines en zones Ng.
- ~~Les extensions en zone N, Ng et Np.~~
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés en zones N, Ng et Np.
- Dans les secteurs N, NL, Ng, ~~Nh~~ et Np, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- Toutes les constructions, aménagements et extensions ayant pour effet de créer de la ~~S.H.O.N~~ **Surface de plancher** * supplémentaires en zone Ng

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules*, **dans les zones N, Ng, Np, NL**
- les garages collectifs de caravanes*, **dans les zones N, Ng, Np, NL**
- les parcs d'attractions* ouverts au public dans les secteurs N, Ng ~~et Nh~~,
- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public, dans les secteurs N, Ng ~~et Nh~~,
- les aires de stationnement* ouvertes au public dans les secteurs N et Ng,
- les carrières. **dans les zones N, Ng, Np, NL**

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

Sont admis :

- ~~Les travaux suivants concernant les constructions existantes :~~
- ~~Dans les zones N, Nh, Np, NL ou NL1, l'aménagement* avec ou sans changement de destination, dans la limite de **60 m²** de SHON supplémentaires.~~
- ~~Dans les zones Nh, Np, NL ou NL1, les piscines et les annexes dans la limite de **40 m² d'emprise au sol**, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante,~~
- ~~Dans les zones Nh, NL et NL1, les extensions dans la limite de **60m²** de SHON supplémentaires, sans excéder **30 %** de l'emprise au sol du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU.~~

Dans les zones N et Np

Sont admis :

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

- ~~Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de l'autoroute A89 et, à l'intérieur de l'emprise des aires de service, les équipements à caractère commercial ou touristique utiles à l'utilisateur de l'autoroute.~~
- **L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination**
- **Les changements de destination sur les bâtiments identifiés sur le règlement graphique**
- **Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :**
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant sans limitation de surface
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones NL :

Sont admis :

- Les constructions d'intérêt collectif nécessaires à la pratique du sport et des loisirs de plein air, dans les secteurs NL et NL1, dans la limite de 60 m² de ~~SHON~~ Surface de Plancher, à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- La création d'accès sur voie publique ou privée des constructions existantes, aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.
- Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière.
- 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).
- **L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination**
- **Les changements de destination sur les bâtiments identifiés sur le règlement graphique**
- **Pour les habitations existantes sous réserve de présenter une emprise au sol avant travaux d'au moins 60 m² sont autorisés :**
 - L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination
 - Les extensions dans le volume bâti existant sans limitation de surface
 - Les extensions des habitations existantes hors des volumes bâtis existants dans la limite de :
 - * 30% de la surface de plancher existante de l'habitation ;
 - * De 250 m² de surface de plancher et d'emprise au sol au maximum (existant+ extension).
 - Des annexes à l'habitation (hors piscine) sous réserve de ne pas dépasser 50 m² d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 30 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation sous réserve qu'elle soit située à moins de 30 m de la construction principale d'habitation (distance mesurée au point le plus proche du bassin)

Dans les zones Ng

Sont admis :

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes sans changement de destination**

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

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

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.

d) Dans tous les cas, l'assainissement devra être conforme à la législation en vigueur.

- **Eaux pluviales :**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur. Des dispositifs de rétention des Eaux pluviales doivent être prévus pour restituer un débit comparable au débit naturel.

- **Eaux non domestiques**

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

- **Eaux de piscine :**

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnés aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, 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 comme prévu à l'article 1331-10 du code de la santé publique. Le rejet dans le milieu est interdit et soumis à un traitement préalable.

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 N 5 - Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

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

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 ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale :

- à **3 m** pour les zones NL et NL1,
- à **4 m** pour les zones N, Ng, Np ~~et Nh~~.

Sont compris dans le calcul du retrait les débords de toitures dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 m. Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services 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

~~Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.~~

Non réglementé

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à :

- **9 m**, en zone N, ~~NH~~, Ng, NL et Np.
- **12 m**, en zone NL1.

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*
- dans l'emprise de la bande dite « des 300m », les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de l'autoroute A89 et, à l'intérieur de l'emprise des aires de service, les équipements à caractère commercial ou touristique utiles à l'usager de l'autoroute.

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

Se reporter au titre 7

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.

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.

Dans le cas d'un changement de destination **et de création de logement**, il est demandé un minimum de **1 2 places** par logement crée et une place visiteur pour **2-3** logements créés.

ARTICLE N 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 :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour **3 places**.
- Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

~~ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol*~~

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols quel que soit le type de construction.~~

Titre 7 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection

Symboles particuliers :

* : *Termes définis au titre 8 du présent règlement.*

Article 11 - Commun à l'ensemble des zones

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti 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 naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, la topographie du terrain naturel devra être respectée.
- Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain (et non l'inverse), par exemple par la réalisation de murs et murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales.
- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de 50cm et régalez en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

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 harmonieuse.

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

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

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles déposées en mairie.

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

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

En cas de grandes longueurs des façades, le bâtiment présentera des ruptures du volume dans au moins une dimension (largeur, hauteur ou longueur). Cette règle est exigée :

- pour les constructions à usage d'habitation, dans le cas des façades supérieures à 15 m de long,
- pour les constructions à usage d'activité économique, dans le cas des façades supérieures à 50 m de long,

2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre **25 et 45 %** avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles situés dans les zones naturelles où la pente doit être comprise entre **5 et 45 %**.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant. Les toitures doivent avoir 2, 3 ou 4 pans par volume, dans le sens convexe lorsqu'elles sont établies en mitoyenneté, leur pente comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

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 terrasses peuvent être autorisées lorsque celles-ci sont végétalisées ou accessibles.

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

Les toitures 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au moins 1 étage sur Rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.

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

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

La teinte devra être :

- rouge
- brune lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en brun.

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 végétalisée, toiture accessible...).

D'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site naturel ou bâti soit établie.

Les couleurs claires et vives sont interdites.

3 - Clôtures

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

- Les clôtures doivent être de conception simple :

Elles **doivent** **peuvent** être constituées par des haies vives panachées d'essences locales et de 1/3 de persistants maximum.

Elles seront éventuellement doublées d'un grillage, d'une barrière ou encore par une murette d'une hauteur maximum 0,20m, surmontée par un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

- Les clôtures en mur plein sont autorisées :
 - Dans les sites anciens où une harmonie avec des murs existants est nécessaire
 - Lorsqu'elles ont pour objet de créer des continuités urbaines ou lorsqu'elles s'intègrent à l'architecture des constructions.

Dans le cas où une clôture pleine est utilisée pour créer le front de rue, des éléments d'animations devront permettre de rompre avec l'uniformité d'un mur continu (portail, façade, grille...).

- Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
- 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.
 - Dans l'intégration des supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. ...

- La hauteur maximale est fixée à **1,80 m**, tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies.
Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans un tissu urbain, la hauteur maximale est portée à **2,50 m**.
Des hauteurs supérieures peuvent être ponctuellement admises pour une meilleure intégration au terrain naturel et pour assurer une protection phonique le long de la RN7.

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 devront être enterrées.

Les paraboles ne peuvent être installées en façade. Dans le cas où elles doivent être posées en toiture, leur teinte sera celle du support.

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

6 – Prescriptions particulières applicables à certaines constructions

6-1 Les éléments du patrimoine paysager bâti à protéger au titre le l'article L123-1-7 et repérés au plan

- Les travaux de démolition de tout ou partie de la construction ne peuvent être entrepris sans l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Toute construction*, extension*, ou rajout (de type escalier, auvent, véranda, terrasses, balcons, etc....) ainsi que tout aménagement * ou travaux (de type percement de baie, création de nouveaux planchers, surélévation, etc....), entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant peuvent être interdits.

6-2 Les alignements caractéristiques repérés au plan.

En zone Ua, sur la rue des Fossés et la Rue de France :

Toute construction nouvelle ou tous travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou de l'alignement bâti sur la rue.

Elles concernent :

- les vitrines commerciales
- la hauteur des rez-de-chaussée et des niveaux supérieurs,
- les proportions des percements en rez-de-chaussée,
- les surélévations et la création de nouveaux planchers,
- la coloration des façades et des menuiseries.
- L'aspect des façades devra être en harmonie avec les bâtiments adjacents pour garder le caractère homogène de l'alignement.

Titre 8 – Définitions

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

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de ~~surface hors-couvre-nette~~ **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, ...).

ARTISANAL

Dont l'activité est liée à une personne exerçant pour son propre compte un art mécanique ou un métier manuel.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

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

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

Il consiste à affecter au bâtiment existant un usage différent de celui qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage non autorisé dans la zone.

CLOTURE

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

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

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

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

~~Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette 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 commerciaux,
- 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 COMMERCIAL

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

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,

- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 4.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe page n° 5.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, au sens des articles L311-1 et suivants du Code Rural, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

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

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

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

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 (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

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.

LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme

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

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION'

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES 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, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme

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

PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

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 autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

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 l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

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 HORS ŒUVRE NETTE

~~C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.~~

~~Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.~~

Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

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 ;

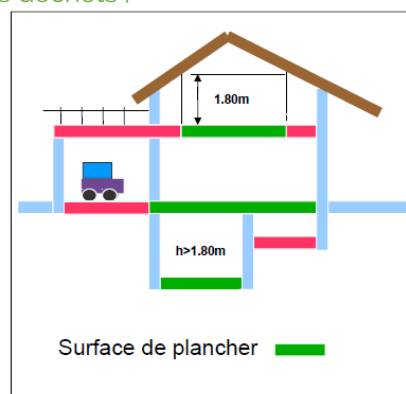
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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.



SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000-5092 du 10 Octobre 2000).

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

- 16 hectares pour les communes, ou parties de communes, classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien-sur-Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais),
- 18 hectares pour le reste du département.

TERRAIN

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

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

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.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) 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. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).

Titre 9 - Annexes

Annexe 1 – Permis de construire

Généralités

~~1-1 – Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :~~

~~Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations doit, au préalable, obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux Services Publics et concessionnaires de Services Publics de l'Etat, des Régions, des Départements et des communes, comme aux personnes privées.~~

~~Sous réserve notamment des dispositions visées à l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme (cf. § 12 ci-après), le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.~~

~~Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de pré enseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 28 décembre 1979.~~

~~Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre. C'est le cas notamment des travaux ou ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.~~

~~1-2 – Les dispositions des articles R. 421-3-2 et R. 421-12-2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée pour la protection de l'environnement.~~

~~Article R. 421-3-2 : "Lorsque les travaux projetés concernent une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration en vertu du Livre V, Titre 1^{er} du Code de l'Environnement relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt d'autorisation ou de déclaration".~~

~~Article R. 421-12-2^{ème} alinéa : "Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente pour statuer fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique".~~

~~1-3 – En application de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire :~~

~~les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux des immeubles classés,~~

~~certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,~~

~~les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.~~

~~Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. liste au § 3 ci-dessous).~~

Liste des ouvrages ou travaux n'entrant pas dans le champ d'application du permis de construire, n'étant pas soumis à l'obligation de déclaration préalable
(Art. R 421-1 du Code de l'Urbanisme).

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

2.1 — ~~Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles.~~

2.2 — ~~Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire.~~

2.3 — ~~Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction.~~

2.4 — ~~Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée.~~

2.5 — Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.

2.6 — ~~Les statues, monuments et oeuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.~~

2.7 — ~~Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m.~~

2.8 — ~~Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède 1 m.~~

2.9 — Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

2.10 — ~~Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol.~~

Liste des ouvrages ou travaux exemptés du Permis de Construire mais soumis à l'obligation de déclaration préalable (Art. R 422-2 du Code de l'Urbanisme).

Il s'agit notamment des travaux et ouvrages suivants :

3.1 — Les travaux de ravalement.

3.2 — Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions fixées par cette législation.

3.3 — Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aéroports ou sur le domaine public ferroviaire.

3.4 — Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

3.5 — En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m², les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.

3.6 — En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison.

3.7 — En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

3.8 — En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

3.9 — Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m², sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m² sur le même terrain.

3.10 — Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.

3.11 — Les piscines non couvertes.

3.12 — Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m² sur un même terrain.

3.13 — Les constructions ou travaux non prévus aux 3.1 à 3.12 ci-dessus n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle (par exemple, les modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante, le percement ou la suppression d'une ouverture, la réfection d'un toit, la création d'auvents),

ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (il s'agit de petites constructions : garages, remises, hangars, silos, abris de jardin, adjonction d'une pièce d'habitation, d'une loggia, d'un cap d'ascenseur extérieur, d'un atelier de bricolage).

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

~~Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un P.O.S. opposable en application des articles L 441-1 et 2 du code de l'urbanisme (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).~~

~~Annexe 2 – Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un Plan Local d'Urbanisme~~

~~Article R 111-2~~

~~Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.~~

~~Article R 111-3.2~~

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

~~Article R 111-4~~

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

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

~~La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :~~

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

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

~~Article R 111-14.2~~

~~Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.~~

~~Article R 111-15~~

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

Article R 111-21

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

Article L 111-1.4

~~En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.~~

~~Cette interdiction ne s'applique pas :~~

- ~~–aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;~~
- ~~–aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;~~
- ~~–aux bâtiments d'exploitation agricole ;~~
- ~~–aux réseaux d'intérêt public.~~

~~Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.~~

~~Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.~~

~~Il en est de même, dans les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet.~~

Article L 122-1

~~Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat, doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur. Il en est de même pour les autorisations prévues par les articles 29 et 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.~~

Article R 122-5

~~Les opérations foncières et les opérations d'aménagement mentionnées au dernier alinéa de l'article L.122-1 sont :~~

- ~~les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;~~
- ~~les zones d'aménagement concerté,~~
- ~~les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines et les constructions soumises à autorisations, lorsque ces opérations ou constructions portent sur une surface hors œuvre nette de plus de 5 000 mètres carrés,~~
- ~~la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant.~~

~~Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissements et P.L.U.~~

~~Loi n° 86-13 du 06 janvier 1986 relative à diverses simplifications administratives~~

~~En application du nouvel article L 315-2.1 du code de l'urbanisme, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer au terme de 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.~~

~~Toutefois, lorsqu'une majorité de co – lotis (soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie) a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.~~

~~(L'autorité compétente est :~~

- ~~• le Préfet, lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national,~~
- ~~• le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas).~~

~~Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations, régissant les rapports des co – lotis entre eux, contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.~~

~~Textes : Code de l'Urbanisme~~

~~Articles L 315-2.1, R 315-44.1, R 315-45 et R 315-46.~~

Annexe 1 : Espaces Boisés Classés

Les P.L.U. peuvent classer comme 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.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 2 : Emplacements réservés

(Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

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