



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chânes



Département de la Saône-et-Loire



4. Règlement



Commune de Chânes

Département de la Saône-et-Loire

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	02/02/2004	05/01/2010	

CONTACTS :

Commune de Chânes

Tél. 03 85 37 12 36

Bureaux d'études

5 rue Saint-Maurice – 69580

Sathonay-Village

Tél. 04 72 71 89 35



309 rue Duguesclin – 69007 Lyon

Tél. 04 72 04 93 83

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
NOTICE D'UTILISATION	3
QUE DETERMINE LE P.L.U. ?	3
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?	3
TITRE I – RAPPELS REGLEMENTAIRES	5
1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	5
3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	6
5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	7
6 - DEFINITIONS	7
7 - ISOLATION PHONIQUE	7
8 - RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION ACCIDENTELLE	7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA.....	8
ZONE UB.....	12
ZONE Ui	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES	21
ZONE AU.....	21
ZONE A.....	23
ZONE N.....	27
TITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	32
TITRE V - DEFINITIONS	35

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

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

Enfin, le P.L.U. fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

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 sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et pour les zones à urbaniser, agricoles ou naturelles.

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, Ui, AU, A, AS, N, NL).
- 2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones UA, UB, Ui, AU, A, AS, N, NL.
- 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. Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

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 un même terrain

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Article 14 : C.O.S.

- 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 P.L.U. :
- Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et les éventuelles orientations d'aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché et les objectifs de renouvellement urbain et de protection de l'environnement.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les annexes sanitaires "Assainissement, Eau potable et Déchets" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques à la date d'approbation du P.L.U.

TITRE I – RAPPELS REGLEMENTAIRES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

<i>Article R.111-2</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
<i>Article R.111-3.2</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
<i>Article R.111-4</i>	Refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
<i>Article R.111-14.2</i>	Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
<i>Article R.111-15</i>	Prise en compte de directive d'aménagement national.
<i>Article R.111-21</i>	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.
<i>Article L.111-1.4</i>	Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

(Ces articles sont reproduits en annexe, 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 P.L.U.),
- 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 aéroports.

3 - Les dispositions de l'article 1er 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. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement). Voir les secteurs recensés pages 42 et 43 du rapport de présentation.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en quatre catégories de zones :

Article 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.

Article 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 les orientations d'aménagement 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.

Article 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. Est également autorisé, en application du 2^o de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Article 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 :

- a) les constructions à usage :
- d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,

 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts commerciaux,

- agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- b) les clôtures et les murs de soutènement,
- c) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- d) 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,
- e) les carrières,
- f) le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- g) les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- h) les habitations légères de loisirs,
- i) les démolitions,
- j) les coupes et abattages d'arbres,
- k) les défrichements.

Il faut ajouter à cela les constructions et installations nécessaires aux services publics ou 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 décembre 1992, du décret n° 95-21 du 21 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 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 (secteurs délimités au plan, dans une bande).

8 - RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION ACCIDENTELLE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine immédiatement constructible où le bâti ancien est dominant.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 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.311-3 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 UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux*,
 - agricole et forestier.
- b) La création d'installations classées* pour la protection de l'environnement.
- c) Les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attractions*,
 - la création de nouveaux dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- e) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - artisanal, commercial ou de services, à condition de ne pas entraîner de nuisances ou de ne pas aggraver (dans le cas d'extensions) les nuisances.
 - piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante* ou autorisée dans la zone. Elles doivent en outre respecter la réglementation en vigueur en matière d'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation et doivent obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.
- b) Le changement de destination à condition qu'il ne soit pas contraire au statut de la zone.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée 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.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement y compris en cas de raccordement non gravitaire en recourant à un poste de refoulement individuel des eaux usées. Pour les constructions autres que les habitations individuelles, l'évacuation des eaux usées dans le réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur voies des constructions en ordre continu ou semi-continu doivent être implantées à l'alignement* actuel des voies et emprises publiques (s'il existe ou s'il est prévu).

En l'absence d'alignement (constructions dispersées), la construction doit s'implanter avec un retrait minimum est de 3 mètres et un retrait maximum de 4 mètres.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions doit être réalisée soit sur la limite séparative, soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec un nombre de niveaux ne pouvant pas excéder celui des constructions existantes au voisinage, sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage d'annexe* et de stationnement ne devra pas excéder 4 m à l'égout. Ces limites ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré, dans la mesure du possible, en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UB

Zone urbaine immédiatement constructible où le bâti récent est dominant.

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

Avertissement : certains secteurs sont soumis à un risque d'inondation (voir trame spécifique sur le plan de zonage et l'article Ub 2 page suivante).

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.311-3 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 ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux*,
 - agricole et forestier.
- b) La création d'installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- c) Les installations et travaux divers suivants:
 - les parcs d'attractions*,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- e) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis dans le cas général :

- a) Les constructions à usage :
 - artisanal, commercial ou de services, à condition de ne pas entraîner de nuisances ou de ne pas aggraver (dans le cas d'extensions) les nuisances.
 - d'annexes*, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.
 - piscine, lorsqu'elles constituent sur le terrain d'assiette considéré un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante* ou autorisée dans la zone. Elles doivent en outre respecter la réglementation en vigueur en matière d'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation et doivent obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.
- b) Le changement de destination à condition qu'il ne soit pas contraire au statut de la zone.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- e) En application de l'article L.123-1-16°, dans le secteur concerné par une servitude de mixité sociale ayant pour objectif la mixité de l'habitat et la mixité sociale de l'habitat (zone UB des Salonnières), et repéré par une trame spécifique sur le plan de zonage, les logements réalisés devront être de type locatif pour un minimum de 30 % d'entre eux, dont au minimum un tiers de logements locatifs sociaux (sans distinction de type de financement).

Dans les secteurs concernés par le risque inondation déterminé par l'Atlas des zones inondables, les constructions, les aménagements et les extensions autorisées par le paragraphe précédent s'accompagnent des prescriptions suivantes :

- a) Le premier plancher des constructions (ou des reconstructions après sinistre, ou des extensions de bâtiments existants) doit être édifié au moins au niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50 cm. Le plancher des annexes à un bâtiment principal, destinées au garage de véhicules, pourront être édifiés au niveau des voiries d'accès.
- b) Les seuls types de clôtures autorisés sont les suivants :
 - les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1.20 m maximum.
 - les clôtures constituées d'un muret d'une hauteur de 0.20 m maximum, surmonté éventuellement d'un grillage, la hauteur totale ne dépassant pas 1.20 m.
- c) Les aménagements et les extensions de constructions existantes ne peuvent comprendre de nouveaux logements ou locaux de sommeil (y compris les locaux à usage de gardiennage) si le premier plancher de

ceux-ci n'est pas au moins situé au-dessus du niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50 cm.

d) Exceptionnellement, des extensions dans le prolongement d'un plancher situé au niveau du terrain naturel, peuvent être autorisées sous réserve que des motifs d'ordre technique, fonctionnel ou économique le justifient, avec protection adaptée des installations sensibles.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée 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.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) 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 PAR LES RESEAUX

EAU :

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les constructions autres que les habitations individuelles, l'évacuation des eaux usées dans le réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

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

Eaux de piscines :

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les façades sur voies des constructions en ordre continu ou semi-continu doivent être implantées à l'alignement* actuel des voies et emprises publiques (s'il existe ou s'il est prévu).

En l'absence d'alignement, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être acceptées si elles sont prévues par une orientation d'aménagement.

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

Les bâtiments doivent être implantés dans les conditions définies ci-après :

a) Par rapport à la limite de propriété, les constructions doivent s'implanter soit sur ladite limite, soit en observant un retrait minimum de 4 mètres (à l'exception des débords de toiture).

b) Piscines : retrait minimum de 4 mètres mesurés au droit du bassin.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les annexes, qui sont admises en limite de propriété si la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à l'égout et 3,5 mètres au faîtage.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- pour les constructions mitoyennes, ou accolées à une construction existante, ou de type « individuel-goupé » (jumelé),
- si elles sont prévues par une orientation d'aménagement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau plus combles (R + 1 + C) ou à un rez-de-chaussée plus deux niveaux (R + 2) et à 8 mètres à l'égout du toit mesurés depuis le terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'annexe* et de stationnement ne devra pas excéder 4 m à l'égout.

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

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE UB 12 - 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.

Les normes minimums suivantes sont exigées :

- 2 places par logement créé + 1 place par tranche de 3 logements créés ;
- 1 place par employé pour toute construction à usage d'activités.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts ou arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Zone urbaine équipée à vocation économique.

Avertissement : certains secteurs sont soumis à un risque d'inondation (voir trame spécifique sur le plan de zonage et l'article Ui 2 page suivante).

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 311-3 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 ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE U1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - agricole et forestière,
 - piscine.
- b) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.
- c) Les parcs d'attractions*.
- d) L'ouverture de carrières*, l'extension ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- e) Les aménagements* et extensions* en vue d'un usage agricole et plus généralement ceux ayant pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.
- f) Les aires de jeux et de sports.
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE U1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans le cas général :

- a) Les constructions à usage de gardiennage dans la limite de 100 m² de SHON.
- b) Le changement de destination à condition qu'il ne soit pas contraire au statut de la zone.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement et de crues.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation déterminé par l'Atlas des zones inondables, les constructions, les aménagements et les extensions autorisées par le paragraphe précédent s'accompagnent des prescriptions suivantes :

- a) Le premier plancher des constructions (ou des reconstructions après sinistre, ou des extensions de bâtiments existants) doit être édifié au moins au niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50 cm. Le plancher des annexes à un bâtiment principal, destinées au garage de véhicules, pourront être édifiés au niveau des voiries d'accès.
- b) Les créations et les extensions d'aires de stockage dont les stocks sont susceptibles de générer des embâcles, devront être équipées de dispositifs d'arrimage. Les stockages susceptibles d'engendrer une pollution en cas de submersion ne seront autorisés qu'au-dessus du niveau de la crue de référence.
- c) Les seuls types de clôtures autorisés sont les suivants :
 - les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1.20 m maximum.
 - les clôtures constituées d'un muret d'une hauteur de 0.20 m maximum, surmonté éventuellement d'un grillage, la hauteur totale ne dépassant pas 1.20 m.
- d) Les aménagements et les extensions de constructions existantes ne peuvent comprendre de nouveaux logements ou locaux de sommeil (y compris les locaux à usage de gardiennage) si le premier plancher de ceux-ci n'est pas au moins situé au-dessus du niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50 cm.
- e) Exceptionnellement, des extensions dans le prolongement d'un plancher situé au niveau du terrain naturel, peuvent être autorisées sous réserve que des motifs d'ordre technique, fonctionnel ou économique le justifient, avec protection adaptée des installations sensibles.

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- 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.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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) En l'absence d'autre solution, les voies en impasse*, qui demeureront exceptionnelles, devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'égouts est obligatoire. Seules les eaux usées d'origine domestique sont acceptées dans le réseau. Concernant les eaux usées d'origine industrielle, leur rejet dans le réseau est soumis à accord préalable de la collectivité dans le cadre d'une convention de rejet spécifique.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas général, et de 8 mètres le long des routes départementales.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m au faitage mesurés depuis le terrain naturel avant travaux.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité. Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage d'activités qui ne reçoivent pas de public : 1 place par employé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes d'essences locales 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.
- d) Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET AUX ZONES NATURELLES

ZONE AU

Zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

Les zones AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U..

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU 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.311-3 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 ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2.

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

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis : Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

L'implantation est libre.

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

L'implantation est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE A

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

La zone A comporte des sous-secteurs « A » dans lesquels les bâtiments agricoles sont admis, et des sous-secteurs « As » dans lesquels la quasi-totalité des occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

RAPPELS

- 1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article 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.311-3 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 ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1/ Secteurs « A » :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- a) Les constructions à usage :
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - d'entrepôt commercial,
 - de bureaux et de services,
 - industriel,
 - artisanal.
- b) Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions* et de loisirs,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public*,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les aires de stationnement ouvertes au public*
- c) L'ouverture ou l'extension de carrières*.
- d) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, le stationnement de caravanes isolées.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

2/ Secteurs « AS » :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sols qui ne sont pas autorisées par l'article A2 – 2/ Secteurs « As ».

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

1/ Secteurs « A » :

Sont admis :

- a) Les constructions et installations à usage :
 - agricole,
 - d'habitation, à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, si elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
 - gîtes ruraux et de chambres d'hôtes, s'ils sont un complément à une exploitation agricole.
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement, si elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- c) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, s'ils sont compatibles avec le statut de la zone.

2/ Secteurs « AS » :

Sont admis :

- a) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont liés et nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et d'être de faible emprise au sol.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- 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.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

VOIRIE :

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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. En l'absence d'un réseau public d'égouts, une filière d'assainissement non collectif est requise, conformément à la réglementation en vigueur et adaptée à la nature du sol. Tout projet sera soumis au contrôle du service public d'assainissement non collectif.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 m. Cette disposition n'est pas exigée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel avant travaux pour les constructions à usage d'habitation.
- 8 mètres à l'égout du toit mesurés à partir du terrain naturel avant travaux pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation sont obligatoires afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle ou forestière équipée ou non.

La zone N se compose des sous-secteurs « N » (naturel, forestier ou habitat diffus) et « NL » (à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs).

Avertissement : certains secteurs sont soumis à un risque d'inondation (voir trame spécifique sur le plan de zonage et l'article N 2 page suivante).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires renvoyant aux sous-secteurs.

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.311-3 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 ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N2.

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

Sous réserve de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont admis :

En secteur « N » dans le cas général:

- a) Les constructions à usage d'annexes* (dans la limite de 40 m² d'emprise au sol) si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante.
- b) L'aménagement* de constructions existantes si les trois conditions suivantes sont remplies :
 - il doit s'agir d'un usage futur d'habitation ou d'activités économiques*non nuisantes,
 - le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
 - l'emprise au sol de la construction existante doit être supérieure ou égale à 50 m² à la date d'approbation du PLU.
- c) L'extension* d'une construction existante, si les quatre conditions suivantes sont remplies:
 - il doit s'agir d'un usage futur d'habitation ou d'activités économiques*non nuisantes,
 - le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
 - l'emprise au sol* de la construction existante doit être supérieure ou égale à 50 m² à la date de la demande,
 - l'extension* ne doit pas excéder :
 - 50 m² de SHON* supplémentaires par rapport à la SHON* existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'habitation,
 - 100 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions à usage d'activités économiques*.
- d) Les locaux techniques, s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- e) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- f) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur « N » dans les parties concernées par le risque inondation déterminé par l'Atlas des zones inondables, les constructions, les aménagements et les extensions autorisées par le paragraphe précédent s'accompagnent des prescriptions suivantes :

- a) Le premier plancher des constructions (ou des reconstructions après sinistre, ou des extensions de bâtiments existants) doit être édifié au moins au niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50 cm. Le plancher des annexes à un bâtiment principal, destinées au garage de véhicules, pourront être édifiés au niveau des voiries d'accès.
- b) Les seuls types de clôtures autorisés sont les suivants :
 - les clôtures végétales et les haies dont la hauteur devra être limitée à 1.20 m maximum.
 - les clôtures constituées d'un muret d'une hauteur de 0.20 m maximum, surmonté éventuellement d'un grillage, la hauteur totale ne dépassant pas 1.20 m.
- c) Les aménagements et les extensions de constructions existantes ne peuvent comprendre de nouveaux logements ou locaux de sommeil (y compris les locaux à usage de gardiennage) si le premier plancher de ceux-ci n'est pas au moins situé au-dessus du niveau de la cote du terrain naturel de la limite alluviale au droit du projet majorée de 50 cm.
- d) Exceptionnellement, des extensions dans le prolongement d'un plancher situé au niveau du terrain naturel, peuvent être autorisées sous réserve que des motifs d'ordre technique, fonctionnel ou économique le justifient, avec protection adaptée des installations sensibles.

En secteur « NL » :

- a) Les constructions à usage d'équipements sportifs et de loisirs.
- b) Les constructions à usage d'annexes*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante.

- c) L'aménagement* de constructions existantes si la vocation demeure un usage de sport ou de loisir.
- d) L'extension* d'une construction existante si la vocation demeure un usage de sport ou de loisir.
- e) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone, ou dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
- f) Les installations classées* pour la protection de l'environnement si elles sont en rapport avec la vocation de la zone.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES :

- 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.
- c) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

VOIRIE :

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU :

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. 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. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif de disconnection.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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. En l'absence d'un réseau public d'égouts, une filière d'assainissement non collectif est requise, conformément à la réglementation en vigueur et adaptée à la nature du sol. Tout projet sera soumis au contrôle du service public d'assainissement non collectif.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Eaux de piscines :

L'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les extensions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 m.

Des implantations différentes peuvent être acceptées pour les extensions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout dans l'ensemble de la zone.

Les aménagements et extensions de constructions existantes ne doivent pas entraîner un accroissement de la hauteur du bâtiment supérieur à 20 % de la hauteur initiale, et dans la limite d'une hauteur totale maximale de 7 mètres à l'égout.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions nécessaires à un service public ou à un équipement collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre IV.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes minimales suivantes sont exigées : 2 places par logement créé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes : l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

a) Les plantations existantes d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts ou arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la surface du terrain.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

TITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones (sauf spécifications particulières)

Rappel : (Article R.111-21 du Code de l'Urbanisme):

"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"

L'article R.111-21 ci-dessus fait partie des dispositions d'ordre public et s'applique à l'ensemble du territoire communal.

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, sens dominant des façades, etc ...).

Les constructions d'une longueur supérieure à 25 mètres devront être fractionnés en plusieurs volumes (sauf dans les zones d'activités).

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

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

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ; Les butes artificielles sont interdites.

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, ouvertures et menuiseries

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 et des menuiseries doivent être en conformité avec le nuancier déposé en mairie.

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

Les bardages métalliques pour les bâtiments d'activités agricoles et économiques doivent être de couleur sombre.

Les constructions de forme « chalet » sont interdites. Les constructions à ossature bois et/ou à parements bois sont autorisées si elles n'évoquent pas l'architecture montagnarde (type chalet)

Les parements seront lasurés ou peints, mais ne devront pas être vernis.
Ils pourront présenter un aspect bois naturel ou teintés dans les tonalités du nuancier déposé en mairie.

Les constructions pourront alterner différents matériaux dans le seul but de marquer certains volumes ou faces (pignons par exemple)

2 - Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 30 et 70 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles et les bâtiments d'activités où la pente doit être comprise entre 0 et 50 %. Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles en conformité (forme et couleur) avec l'une de celles déposées en mairie.

La tôle peinte est admise pour les bâtiments autres qu'à usage d'habitation.

Les constructions non attenantes à une autre construction ne pourront pas comporter qu'un seul pan.

Les toitures végétalisées sont autorisées dans la limite maximum de 30% de la surface totale couverte, sous réserve d'une bonne intégration de la construction à l'architecture traditionnelle et au site. Ces toitures végétalisées pourront être sous forme de toitures terrasses ou adopter une pente de toiture autre que la règle générale édictée, dans la limite maximum d'une pente de 40%.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être de conception simple.

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

En zone UA, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un muret surmonté d'un grillage, ou d'une haie vive, dans la limite d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.

En zone UB, les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein (n'excédant pas 1.50 mètres), ou d'un muret surmonté d'un grillage (le tout n'excédant pas 1.50 mètres), ou d'une haie vive.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

4 – Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires est autorisée au sol et en hauteur sous réserve des règles ci-après:

Pour la pose au sol, leur positionnement en fond de parcelle, non visibles depuis le domaine public sera privilégié sauf contraintes techniques ou paysagères ou contexte local imposant ou permettant une pose autre.

Les capteurs disposés en toitures ou façades seront assemblés en frises horizontales et positionnés au plus proche de la gouttière ou du faîtage, ou bien en bandeaux verticaux disposés en bordure latérale de toiture ou en reprise d'éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarit des baies, axe des ouvertures...). Dans tous les cas, un morcellement excessif de la couverture est proscrit.

La pose des panneaux solaires respectera la pente existante du toit ainsi les capteurs solaires seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture, ils seront alors posés directement sur le lattis ou encore sur les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit.

La pose d'éléments solaires est autorisée sur les dépendances (annexes, extensions, appentis, vérandas...).

En façade, l'intégration des panneaux doit être pensée comme un élément constitutif de son architecture (auvent, garde corps, verrière...)

TITRE V - DEFINITIONS

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 2,00 mètres (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 de 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 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir la définition « carrière ») 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 (rubrique 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 œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article 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).

CARRIERES

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 de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux 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 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION ou CHANGEMENT DE DESTINATION

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

CLOTURE

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

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

Rapport entre la surface de terrain occupée par une 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 œuvre 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,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage agricole, 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, etc...).

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, 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.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU 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.

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 m².

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant 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.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

EMPLACEMENT RESERVE

Le PLU peut prévoir des emplacements réservés à l'implantation de futurs équipements publics ou installations d'intérêt général afin d'éviter que les terrains concernés soient utilisés par leurs propriétaires de façon incompatible avec cette destination future. Le propriétaire dont le terrain est situé en emplacement réservé est en droit de mettre la collectivité publique bénéficiaire en demeure de l'acquiescer en tout ou partie.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur au moins une demi surface minimum d'installation (ou son équivalent). Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit:

$$\text{Surface minimum d'installation} \times \text{nombre d'associés.}$$

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.

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L.551-1 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. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1 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 Article 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 mètres.

LOTISSEMENT - Article 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.

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 - Article 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.

TERRAIN

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'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).

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).