

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de DRUILLAT

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

5

Approuvé le 8 mars 1989

Révisé le 27 novembre 1998

Révisé le 17 mars 2014



SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 8
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	page 9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	page 17
CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	page 27
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 38
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 49
ANNEXES - Définitions	page 60

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **Druillat**.

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

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :
 - * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
 - * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologiques
 - * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
 - * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.

- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
 - * Article L 122-1 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
 - * Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
 - * Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
 - * Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.

- 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 plan local d'urbanisme,
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ◆ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :
Zones Ua et Ub.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :
Zones 1 AUa et 1 AUl, et Zone 2 AUx.

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement :
Zones A (ordinaires) avec les secteurs Ad (habitat diffus) et As (strict).

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec les secteurs Nd, Ne, Nh, NI et Np.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- ◆ Le plan Local d'Urbanisme définit également :
 - * Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
 - * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1,
 - * Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (éléments boisés intéressants),
 - * les secteurs affectés par le bruit au bord des autoroutes A 40 et A 42 et de la voie ferrée,
 - * la trame "risques inondation" en application de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme
 - * la trame « zones humides » au sein de la zone Ne
 - * la trame "mixité sociale" en application de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.

- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :

- * lotissements
- * terrains de camping,
- * parcs résidentiels de loisirs,
- * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- * aménagement d'un golf,
- * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- * affouillements et exhaussements des sols.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1-5 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.

- Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si les prescriptions du PLU en disposent autrement dans les articles suivants.

- En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, peut être également autorisée, sauf dispositions contraires du PLU, 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 initiales de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

ARTICLE 7 – PRECISIONS POUR LES REGLES CONCERNANT L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Aux articles 6 et 7 du présent règlement, sont pris en compte tous points de la construction y compris les débords de toiture. Peut donc être à l'alignement ou en limite séparative, l'égout de toiture et non le nu extérieur du mur.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, 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.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua recouvre les parties urbaines les plus denses et les plus anciennes du bourg de Druillat, de Basses et Hautes-Rossettes et de Turgon.

Les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies, et en ordre continu ou discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole qui créent une nouvelle unité d'exploitation
- ◆ les changements de destination des rez-de-chaussée à usage commercial (à la date d'approbation du PLU)
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- ◆ Les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'activités agricoles, artisanales, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

- ◆ Au centre-village (place H. Dunant), les constructions doivent privilégier la vocation commerciale ou de services au rez-de-chaussée des constructions.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE Ua 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 – VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

- ◆ Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, les normes peuvent être adaptées si la topographie des lieux, le projet ou l'environnement bâti le justifient.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

◆ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

◆ Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

◆ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

◆ L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir l'article 6 des Dispositions générales

◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant et des bâtiments les plus proches.

- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges), aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

◆ Implantation et volume :

- * Lorsqu'il existe un alignement bâti continu le long d'une voie, constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, alignements, ouvertures ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toits doivent être réalisés avec 2 pans minimum.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- * Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.

- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, et les constructions admises en limite séparative.
- * Les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdites.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités en excluant les imitations et les effets d'inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes allant du rouge au brun. Pour les bâtiments d'activités et d'annexe, les couvertures doivent être de teintes allant du rouge au brun.
- * Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (hauteur du soubassement limitée à 1 m),
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- * Dans le cas d'un grillage, les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait. Cette disposition est obligatoire en limite de toutes parcelles voisines porteuses d'activités autorisées dans la zone.
- * Les murs et murets en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * La hauteur des clôtures constituées d'un simple grillage avec ou sans soubassement est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des clôtures réalisées par un mur plein est limitée à 1,50 mètre.

- * Des murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- * La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre, voir favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades ...).

ARTICLE Ua 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ Il est exigé :

- * **Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places de stationnement minimum par logement.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.
- * **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- * **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.

- * appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- * destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- * destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE Ua 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ua 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ua 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour toutes les constructions autorisées.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub concerne les quartiers périphériques des parties denses des différents pôles bâtis.

Dans la zone Ub, les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies, et en ordre discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics (une seule construction n'est pas raccordable pour des raisons topographiques).

Comme la zone Ua, elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone Ub comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à un risque d'inondations.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole qui créent une nouvelle unité d'exploitation
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ◆ A proximité des pipelines SPSE, dans les zones correspondant aux dangers graves (230 m de part et d'autre des canalisations), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 est proscrite.

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

- ◆ Les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'activités agricoles, artisanales, de commerces, les entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ◆ Dans le secteur soumis à un risque d'inondation, les constructions sont admises sous réserve qu'elles n'aient aucun effet sur l'expansion naturelle des eaux de ruissellement. Les constructions ne doivent pas aggraver le phénomène d'accumulation des eaux.
- ◆ **Sont admis dans la zone tramée « risques d'inondation » :**
 - * Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la régulation hydraulique ou strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions existantes.
 - * Les clôtures et les murs de soutènement strictement nécessaires aux constructions existantes et respectant les contraintes hydrauliques.

Conditions :

- Le champ d'expansion des crues doit être préservé au mieux.
- Les constructions, les clôtures, les plantations, les remblaiements ne doivent pas être de nature à faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux.

ARTICLE Ub 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 - VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur, et une chaussée de 5 mètres de large minimum.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).
- ◆ Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble, de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, les normes peuvent être adaptées si la topographie des lieux, le projet ou l'environnement bâti le justifie.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- * En cas d'impossibilité de se raccorder au réseau d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- * Compte-tenu des risques dans la zone concernée par la trame «risques d'inondations», toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter des problèmes ultérieurs. La réalisation de sous-sols est déconseillée.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

◆ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * si la hauteur des constructions sur la limite (sur voie et emprise publique) n'excède pas 3,50 mètres,
 - * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité,
 - * pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure,
 - * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,

- * pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation des accès,
- * lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (compteur d'eau et électrique, système d'assainissement ...),
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - * leur hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Le nu extérieur du mur devra être situé en retrait d'au moins 0,50 mètre pour permettre la réalisation d'un débord de toiture de 0,50 m.
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limites séparatives,
 - * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - * l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - * il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- ◆ L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- ◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant et des bâtiments les plus proches.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges), aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

◆ Implantation et volume :

- * Lorsqu'il existe un alignement bâti continu le long d'une voie, constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, alignements, ouvertures ...

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toits doivent être réalisés avec 2 pans minimum.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- * Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, et les constructions admises en limite séparative.
- * Les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdites.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités en excluant les imitations et les effets d'inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes allant du rouge au brun. Pour les bâtiments d'activités et d'annexe, les couvertures doivent être de teintes allant du rouge au brun.
- * Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (hauteur du soubassement limitée à 1 m),
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- * Dans le cas d'un grillage, les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmillle ...) plantée en retrait. Cette disposition est obligatoire en limite de toutes parcelles voisines porteuses d'activités autorisées dans la zone.
- * Les murs et murets en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * La hauteur des clôtures constituées d'un simple grillage avec ou sans soubassement est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des clôtures réalisées par un mur plein est limitée à 1,50 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- * La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre, voir favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades ...).

ARTICLE Ub 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ Il est exigé :
 - * **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement minimum par logement.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher
- * **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- * **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
 - * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - * appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher.
 - * destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - * destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE Ub 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

◆ Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'état sanitaires des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à valeur écologique équivalente.

◆ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ◆ Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.
- ◆ Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - * travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le volume existant
 - * travaux de reconstruction après sinistre
 - * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics

ARTICLE Ub 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ub 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour toutes les constructions autorisées.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ces zones correspondent à :

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Ces zones sont multi-fonctionnelles : elles ont vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone 1 AU comprend deux secteurs : 1 AUa (qui reprend les caractéristiques des zones Ua) et 1 AUl comme « loisirs ».

Zone 1AUa :

- ✓ Une trame superposée indique l'utilisation de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme en vue de la mixité sociale.

Voir le PADD et les Orientations d'aménagement et de programmation : la totalité (100 %) des logements envisagés en petits collectifs et en individuels en bande ou jumelés doivent être des logements locatifs sociaux (= au moins une trentaine).

- ✓ Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

❖ **une zone 2 AUx** pour une future zone d'activités ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ **Dans la zone 1 AUa**, sont interdits :

- ◆ les constructions à usage agricole
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme).
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières.

❖ **En outre dans la zone 1 AUa**, sont interdites les constructions et installations étrangères au domaine des sports et des loisirs.

❖ **Dans la zone 2 AUx**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

❖ **Dans la zone 1 AUa :**

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
 - * tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.
 - * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions, et dimensionnés en tenant compte de l'ensemble de la zone.
 - * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone et conserver des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

❖ **Dans la zone 2 AUx :**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

2 – Conditions générales :

- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

◆ Dans la zone 1 AU/ sont admis :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les espaces de stationnement liés aux activités de la zone
- les constructions à usage :
 - * d'équipements collectifs nécessaires à la pratique des loisirs et à l'enrichissement culturel.
 - * d'activités annexes induites par l'activité principale de loisirs (vestiaires, buvettes ...).
 - * d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone.

◆ Sont seuls admis en zone 2 AUx :

- * les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- * les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés.

2 - VOIRIE

- ◆ Dans les zones 1 AUa et 1 AUl : Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement dans la zone AUl).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

◆ Assainissement des eaux usées

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

◆ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

◆ **Dans la zone 1 AUa :**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

◆ **Dans la zone 1 AU/ :**

♣ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

♣ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * si la hauteur des constructions sur la limite (sur voie ou emprise publique) n'excède pas 3,50 mètres,
- * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité,

- * pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure,
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- * pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation des accès,
- * lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (compteur d'eau et électrique, système d'assainissement ...),
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

◆ **Dans la zone 1 AUa :**

- * A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- * L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m².

◆ **Dans la zone 1 AUl :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - * leur hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Le nu extérieur du mur devra être situé en retrait d'au moins 0,50 mètre pour permettre la réalisation d'un débord de toiture de 0,50 m.
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limites séparatives ou à 3 mètres de la limite séparative,
 - * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,

- * l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - * il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (R+1+combles).
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- ◆ Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

◆ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toits doivent être réalisés avec 2 pans minimum.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- * Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, et les constructions admises en limite séparative.
- * Les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdites.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités en excluant les imitations et les effets d'inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes allant du rouge au brun. Pour les bâtiments d'activités et d'annexe, les couvertures doivent être de teintes allant du rouge au brun.
- * Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.

- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (hauteur du soubassement limitée à 1 m),
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- * Dans le cas d'un grillage, les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait. Cette disposition est obligatoire en limite de toutes parcelles voisines porteuses d'activités autorisées dans la zone.
- * Les murs et murets en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * La hauteur des clôtures constituées d'un simple grillage avec ou sans soubassement est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des clôtures réalisées par un mur plein est limitée à 1,50 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- * La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre, voir favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades ...).

ARTICLE AU 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ Il est exigé :
 - * **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - ✓ 2 places de stationnement minimum par logement.
 - ✓ 1 place supplémentaire par logement pour les visiteurs.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.
- * **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- * **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
 - * appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
 - * destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - * destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE AU 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

◆ **Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'état sanitaires des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à valeur écologique équivalente.

◆ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agréments certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour toutes les constructions autorisées.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Elle comprend deux secteurs :

- ♣ Un secteur Ad (habitat diffus) pour le bâti diffus non agricole
- ♣ Un secteur As (strict) où les constructions sont interdites.

La zone A comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à des risques liés aux inondations.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Les constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2
 - hôtelier
 - de commerce
 - d'entrepôt
 - artisanal ou industriel
 - de bureaux et de service
- ◆ Les constructions, équipements, aménagements, exhaussements et affouillements non mentionnés à l'article 2
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules
- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ◆ Dans le secteur As, toute construction excepté les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- ◆ A proximité des pipelines SPSE, dans les zones correspondant aux dangers graves, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 est proscrite.

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

1 – Dans la zone A, sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :

- ◆ Les nouvelles constructions à usage :
 - ◇ agricole (bâtiments techniques)
 - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci,
- ◆ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ◆ L'extension des constructions existantes :
 - * pour les constructions à usage d'habitation :
 - si la surface de plancher est inférieure à 100 m² : + 50% de la surface de plancher existante avant extension
 - si la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² : + 50 m² + 30% de la surface de plancher existante avant extension.
 - * à usage d'activité agricole

- ◆ Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doivent être éloignés au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat (zones U et AU).
- ◆ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante.
- ◆ Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
 - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
 - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte (dans le bâti existant), fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes (dans le bâti existant), tables d'hôtes, etc ...
 - ◇ les fermes pédagogiques.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

2 – Dans le secteur Ad, sont admis, à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone A limitrophe, les travaux suivants concernant les constructions existantes :

- ◇ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité artisanale, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- ◇ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité artisanale, dans les conditions suivantes :
 - si la surface de plancher est inférieure à 100 m² : + 50% de la surface de plancher existante avant extension, à la date d'approbation du PLU
 - si la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² : + 30% de la surface de plancher existante avant extension, à la date d'approbation du PLU.
- ◇ les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante
- ◇ les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

3 – Dans le secteur Ad et dans la zone A, sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible emprise au sol, le caractère agricole de la zone :

- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- * Les installations d'intérêt général
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision

- * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

4 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

5 - Sont admis dans la zone tramée « risques d'inondation » :

- * Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la régulation hydraulique ou strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions existantes.
- * Les clôtures et les murs de soutènement strictement nécessaires aux constructions existantes et respectant les contraintes hydrauliques.

Conditions :

- Le champ d'expansion des crues doit être préservé au mieux.
- Les constructions, les clôtures, les plantations, les remblaiements ne doivent pas être de nature à faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux.

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2 - VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

◆ Assainissement des eaux usées :

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

- * Compte-tenu des risques dans la zone concernée par la trame «risques d'inondations», toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter des problèmes ultérieurs. La réalisation de sous-sols est déconseillée.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum par rapport à l'axe des voies
RD 1075	75 mètres
RD 984, RD 17	20 mètres
Autres voies	10 mètres

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * en application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, exceptions au principe d'inconstructibilité par rapport à l'axe de la RD 1075 :
 - constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - bâtiments d'exploitations agricoles
 - adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes.
 - * pour l'extension de constructions existantes ne respectant pas ces règles,
 - * pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - * pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,
 - * la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D \geq H/2$ avec $D \geq 5$).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans les cas suivants :
 - ◇ leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
 - ◇ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
 - ◇ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
 - ◇ il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- ◆ Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'un bâtiment existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les bâtiments techniques.
- ◆ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.

- ◆ Une hauteur différente peut être admise :
 - * Pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...)
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

◆ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges), aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

◆ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toits doivent être réalisés avec 2 pans minimum.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- * Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, et les constructions admises en limite séparative.
- * Les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdites.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités en excluant les imitations et les effets d'inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes allant du rouge au brun. Pour les bâtiments d'activités et d'annexe, les couvertures doivent être de teintes allant du rouge au brun (rouge vif interdit).
- * Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (hauteur du soubassement limitée à 1 m),
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- * Dans le cas d'un grillage, les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait. Cette disposition est obligatoire en limite de toutes parcelles voisines porteuses d'activités autorisées dans la zone.
- * Les murs et murets en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * La hauteur des clôtures constituées d'un simple grillage avec ou sans soubassement est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des clôtures réalisées par un mur plein est limitée à 1,50 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- * La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

L'implantation d'éléments bioclimatiques au sol est interdite.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre, voir favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades ...).

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ **Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'état sanitaires des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à valeur écologique équivalente..

♦ **Obligation de planter :**

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour toutes les constructions autorisées.

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

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

La zone N comprend 5 secteurs :

- Nd comme « diffus » : il circonscrit l'habitat diffus (pastillage) que l'on souhaite pérenniser. Seuls sont admis les aménagements et extensions des constructions existantes.
- Ne comme « environnement » : il concerne des zones de protection particulière (où aucune construction ni extension n'est autorisée) pour un motif d'environnement (ZNIEFF de type 1, Natura 2000, zones humides avec une trame particulière),
- Nh comme « habitations » : il correspond à deux groupes bâtis admettant quelques constructions nouvelles en "dent creuse".
Il répond aux conditions fixées par la loi SRU et son décret d'application : « 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. »
- Nl comme « loisirs » : il circonscrit l'espace de stationnement devant la salle des associations, utilisé également pour le cimetière.
- Np : il concerne les zones à protéger au titre du paysage.

La zone N comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à un risque d'inondations.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Les constructions nouvelles à usage :
 - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N 2
 - hôtelier
 - de commerce
 - d'entrepôt
 - artisanal ou industriel
 - de bureaux et de service
 - agricole
- ◆ Les constructions, équipements, aménagements, exhaussements et affouillements non mentionnés à l'article 2
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ◆ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ◆ Dans les secteurs Ne et Np, toutes nouvelles constructions et extensions sont interdites excepté ce qui est admis à l'article 2.
- ◆ Dans la zone Ne, sont strictement interdits les affouillements et exhaussements de sol, la construction de nouveaux bâtiments, et l'assèchement des zones humides repérées.
- ◆ A proximité des pipelines SPSE, dans les zones correspondant aux dangers graves, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 est proscrite.

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

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

- ◆ **Dans les secteurs Nd et Nh**, les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - ◇ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité artisanale, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
 - ◇ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité artisanale, dans les conditions suivantes :
 - si la surface de plancher est inférieure à 100 m² : + 50% de la surface de plancher existante avant extension, à la date d'approbation du PLU
 - si la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² : + 30% de la surface de plancher existante avant extension, à la date d'approbation du PLU.

◆ **Dans le secteur Nd limitrophe ou en frange interne des sites Natura 2000 :**

- ◇ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- ◇ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation, dans les conditions suivantes :
 - si la surface de plancher est inférieure à 100 m² : + 50% de la surface de plancher existante avant extension, à la date d'approbation du PLU
 - si la surface de plancher est égale ou supérieure à 100 m² : + 30% de la surface de plancher existante avant extension, à la date d'approbation du PLU.

◆ **Dans le secteur Nh**, les constructions à usage d'habitation,

◆ **Dans les secteurs Nd et Nh :**

- ◇ les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- ◇ les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

◆ **Dans le secteur Nl :**

- * les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- * les espaces de stationnement,
- * Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

◆ **Dans les secteurs Ne et Np :**

- ♣ les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- ♣ l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation (à la date d'approbation du PLU), dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux

◆ **Dans l'ensemble de la zone N**, les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

◆ **Dans la zone N, excepté dans le secteur Ne :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

◆ **Sont admis dans la zone tramée « risques d'inondation » :**

- * Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la régulation hydraulique ou strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions existantes.
- * Les clôtures et les murs de soutènement strictement nécessaires aux constructions existantes et respectant les contraintes hydrauliques.

Conditions :

- Le champ d'expansion des crues doit être préservé au mieux.
- Les constructions, les clôtures, les plantations, les remblaiements ne doivent pas être de nature à faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux.

ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2 - VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

◆ Assainissement des eaux usées :

- * Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * A défaut de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- * Compte-tenu des risques dans la zone concernée par la trame «risques d'inondations», toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter des problèmes ultérieurs. La réalisation de sous-sols est déconseillée.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * si la hauteur des constructions sur la limite (sur voie ou emprise publique) n'excède pas 3,50 mètres,
 - * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité,
 - * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - * pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation des accès,
 - * lorsqu'il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées (compteur d'eau et électrique, système d'assainissement ...),
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - * leur hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres. Le nu extérieur du mur devra être situé en retrait d'au moins 0,50 mètre pour permettre la réalisation d'un débord de toiture de 0,50 m.
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limites séparatives ou à 3 mètres de la limite séparative,
 - * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

- * l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - * il s'agit d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- ◆ L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir l'article 6 des Dispositions générales

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- ◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant et des bâtiments les plus proches.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

◆ **Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges), aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

◆ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toits doivent être réalisés avec 2 pans minimum.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- * Les toitures terrasses sont interdites sauf comme élément restreint de liaison.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage, et les constructions admises en limite séparative.
- * Les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdites.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.

◆ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités en excluant les imitations et les effets d'inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures.

- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teintes allant du rouge au brun. Pour les bâtiments d'activités et d'annexe, les couvertures doivent être de teintes allant du rouge au brun (rouge vif interdit).
- * Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- * Les vérandas ne sont pas assujetties à ces règles.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent (hauteur du soubassement limitée à 1 m),
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- * Dans le cas d'un grillage, les clôtures doivent être doublées d'une haie vive d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) plantée en retrait. Cette disposition est obligatoire en limite de toutes parcelles voisines porteuses d'activités autorisées dans la zone.
- * Les murs et murets en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * La hauteur des clôtures constituées d'un simple grillage avec ou sans soubassement est limitée à 1,80 mètre. La hauteur des clôtures réalisées par un mur plein est limitée à 1,50 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.
- * La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.
- * Dans les secteurs informant d'un risque d'inondation, les installations autorisées ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux : clôtures simples en barbelés sur poteaux ...

◆ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)

- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

L'implantation d'éléments bioclimatiques au sol est interdite.

Les dispositions réglementaires pourront être adaptées afin de permettre, voir favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, orientation des façades ...).

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ Il est exigé deux places par logement.

ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

◆ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

◆ Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction ou l'état sanitaires des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à valeur écologique équivalente.

◆ Obligation de planter :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Dans la zone N : le COS n'est pas réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

- Dans le secteur Nh : le COS est fixé à 0,20.

Il n'est pas applicable dans les cas suivants :

- * travaux de reconstruction après sinistre,
- * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour toutes les constructions autorisées.

ANNEXES - Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme)

Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

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 un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

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 (ou dépendance)

Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

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.

CAMPING (articles R 111-42 et suivants du code de l'urbanisme)**CARAVANE (art. R 111-37 à R 111-40, R 421-23 du code de l'urbanisme)**

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

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les période de stationnement, consécutive ou non).

CARRIERE

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

CHANGEMENT D'AFFECTATION

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 (article L 421-4, R 421-2 et R 421-12 du code de l'urbanisme)

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public. (exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

EXPLOITATION AGRICOLE

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

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

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

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

Article L 311-1 du code rural :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

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

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

INSTALLATION D'INTERET GENERAL

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

LOTISSEMENT Art. L 442-1 et R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

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 valant division ou de zones d'aménagement concerté.

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION - Articles R 431-24 et 442-1 du code de l'urbanisme

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARCS D'ATTRACTIONS

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.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

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.

SURFACE DE PLANCHER

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Sont déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

La surface de plancher correspond à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN

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

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

- * terrains de camping,
- * parcs résidentiels de loisirs,
- * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- * aménagement d'un golf,
- * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- * affouillements et exhaussements des sols.

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).