

COMMUNE DE SAINT FÉLICIEN

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

PIECE N°4

REGLEMENT ECRIT

MARS 2022



MAIRIE DE SAINT FELICIEN

21 Place de l'Hôtel de Ville

07 410 SAINT FELICIEN

Tel. 04 75 06 16 70

Fax. 04 75 06 16 71

SOMMAIRE

PREAMBULE	Page 4
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	Page 5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	Page 15
CHAPITRE 2•1 – ZONE UA	Page 15
CHAPITRE 2•2 – ZONE UB	Page 20
CHAPITRE 2•3 – ZONE UH	Page 25
CHAPITRE 2•4 – ZONE Ui	Page 29
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	Page 34
CHAPITRE 3•1 – ZONES AUb	Page 34
CHAPITRE 3•2 – ZONES AUh	Page 39
CHAPITRE 3•3 – ZONE AUi	Page 43
CHAPITRE 3•4 – ZONE AU	Page 46
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	Page 49
CHAPITRE 4•1 – ZONE A	Page 48
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES et FORESTIERES	Page 52
CHAPITRE 5•1 – ZONE N	Page 52
CHAPITRE 5•2 – ZONE NH	Page 56
CHAPITRE 5•1 – ZONE NL	Page 59
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	Page 62
DEFINITIONS	Page 66

PREAMBULE

La loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, publiée au journal officiel N° 289 du 14 Décembre 2000 a introduit des modifications substantielles dans la rédaction du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme. Cette loi a été complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 03 Juillet 2003.

Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-FELICIEN.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme sur la base législative de l'article L. 123-1.

Le territoire de la commune de SAINT-FELICIEN est divisé en :

- **zones urbaines** dites zones U.
- **zones à urbaniser** dites zones AU.
- **zones agricoles** dites zones A.
- **zones naturelles** dites zones N.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés et soumis à autorisation.

Un chapitre consacré à l'aspect des constructions (article 11) se trouve en fin de document.

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application du présent règlement, sont annexées à la fin de ce texte. Les astérisques figurant dans le document constituent un renvoi à ces définitions.

Un document graphique (zonage et prescriptions) est associé au présent règlement. Ce document graphique fait apparaître :

- le découpage du territoire en zones suivant la nomenclature du règlement
- les espaces boisés classés
- les éléments de paysage et les espaces bâtis à protéger
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue. Leur liste figure en annexe. Elle mentionne leur destination et leur bénéficiaire.
- les bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination le cas échéant
- les servitudes d'utilité publique instituées par l'Etat limitant le droit d'utilisation des sols

TITRE I • DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 • CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-FELICIEN (Ardèche), tel que ce territoire existe à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2 • PORTEE DU REGLEMENT

• **Portée juridique :**

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part **compatibles** avec le PADD et les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part **conformes** aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

• **Portée à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou l'utilisation des sols :**

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1^{er} du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 et L.111-1-4 qui demeurent applicables.

<i>Article R. 111-2</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
<i>Article R. 111-3-2</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
<i>Article R. 111-4</i>	Refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
<i>Article R. 111-14-2</i>	Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
<i>Article R 111-15</i>	Prise en compte de directive d'aménagement national.
<i>Article R 111-21</i>	Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
<i>Article L 111-1-4</i>	Inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (annexées au dossier de PLU).
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
- Les dispositions particulières aux zones de montagne.

ARTICLE 3 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières délimitées sur le document graphique.

Chaque zone est désignée par une lettre en majuscule (ex : U, AU...). Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs désignés par l'indice des zones accompagné d'une lettre minuscule (ex : AUa, Ua...).

• **Des zones urbaines, dites zones U**, auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre II** du règlement, comprenant :

- une zone UA correspondant au centre ancien (centre village et Croix des Rameaux), zone dense et multi fonctionnelle (habitat, commerces et services, artisanat et équipements collectifs).
- une zone UB correspondant à l'extension urbaine.
- une zone UH correspondant aux hameaux, zone résidentielle de plus faible densité.
- une zone Ui correspondant à la zone d'activités de Fontaye.

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir immédiatement les constructions à implanter. » Art. R.123-5 du code de l'urbanisme.

• **Des zones à urbaniser, dites zones AU**, auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre III** du règlement, et qui comportent plusieurs secteurs :

- à vocation principale d'habitat et d'équipements publics (AUB, AUH),
- à vocation d'activités industrielles et artisanales (AUi).

Ces zones constituent les zones d'extension future de la commune. Elles doivent être équipées en réseaux et en voirie avant de pouvoir y construire. Pour chacune de ces zones, un schéma de principe, figurant dans les orientations d'aménagement du PADD, indique les conditions d'urbanisation.

« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme » Art. R.123-6 du code de l'urbanisme.

- **Des zones agricoles, dites A**, à laquelle s'appliquent les dispositions du **titre IV** du règlement, où les sols possèdent un potentiel agronomique, biologique ou économique à préserver.

La zone agricole comprend **des zones agricoles protégées, dites Ap**, correspondant aux perspectives d'entrée du village Sud et Est et au coteau au-dessus du village, où aucune construction n'est autorisée y compris les constructions agricoles.

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Art. R.123-7 du code de l'urbanisme.

- **Des zones naturelles et forestières, dites N**, auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre V** du règlement et qui correspondent aux espaces naturels de la commune à préserver.

Elle comprend des sous-secteurs :

- une zone naturelle, dite N, correspondant aux espaces naturels du territoire et permettant la gestion du bâti diffus existant (extension, changement de destination, annexe à l'habitation...),
- une zone naturelle de loisirs, dite NL, correspondant à la zone de loisirs de Pierrageais,
- des zones naturelles partiellement urbanisées, dites NH, de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant la gestion du bâti diffus existant et autorisant des constructions nouvelles.

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » Art. R.123-8 du code de l'urbanisme.

NB : dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Toutefois, les servitudes et les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en accord avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 • TRAVAUX SUR BATIMENT EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti, existant avant l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou avec les orientations données dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 • IMPLANTATION DES OUVRAGES TECHNIQUES

L'implantation d'ouvrages techniques de faible importance nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux, à la sécurité publique, ou édifiés dans un but d'intérêt général (lieu d'aisance, abris voyageurs, cabines téléphoniques, transformateurs électriques, ouvrage d'assainissement...), peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les dispositions afférentes aux articles 6, 7, 8 et 10 du règlement de chaque zone.

Ces ouvrages doivent toutefois être bien intégrés dans le site pour ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

ARTICLE 7 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins dans les conditions prévues par l'article 682 et suivants du code civil.

• **ACCES :**

- L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction 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. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès doivent être distants des carrefours existants, des virages et autres espaces où la visibilité est mauvaise.
- Si les accès sont munis de système de fermeture, celui-ci devra être placé en retrait au moins de cinq mètres par rapport à l'alignement* existant ou futur (excepté dans les zones UA).

• **VOIRIE :**

- La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé, ou de l'emprise d'une servitude de passage.
- Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile. Elles doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles, piétonniers et des besoins en stationnement.
- Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction en cohérence avec la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasses.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) et permettre une manœuvre simple. Elles doivent être conçues pour consommer la moindre superficie de terrain.
- Les voies de desserte interne des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble ou des ensembles d'habitations comportant plusieurs bâtiments non contigus, ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m de large. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE 8 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Outre les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ou pluviales doivent également satisfaire :

- aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;
- au règlement sanitaire départemental et au schéma général d'assainissement de la commune.

• EAU POTABLE :

- Toute construction à usage d'habitation ou toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.
- Pour toute ouverture à l'urbanisation de zone constructible, la collectivité devra s'assurer auprès du maître d'ouvrage du réseau que la capacité du réseau est suffisante pour assurer un débit satisfaisant pour les futures constructions.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur permettant d'éviter les risques de pollution du réseau (piscine notamment).

• EAUX USEES :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Le pétitionnaire devra indiquer, sur le plan de masse, le tracé et les équipements prévus pour l'assainissement des eaux usées.
- Les travaux de raccordement au réseau collectif d'assainissement des installations sont réalisés aux frais du bénéficiaire dans le respect des obligations réglementaires du gestionnaire du réseau.
- Pour les eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de refroidissement, eaux de rejet des installations agricoles...), le raccordement au réseau public d'assainissement est subordonnée à une convention d'autorisation de rejet conformément à l'article L.331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation (choix de la filière, entretien du dispositif, mode et lieu de rejet, plan d'épandage...).

• **Eaux PLUVIALES ET EAU DE DRAINAGE :**

- Les eaux pluviales seront :
 - récupérées ou résorbées en totalité sur le tènement (puits perdus, fossés drainants*, noues*, récupération dans citerne enterrée...) notamment en vue de leur réutilisation (arrosage des espaces verts, nettoyage...)
 - soient évacuées directement et sans stagnation vers le milieu naturel vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.
- Le pétitionnaire devra indiquer, sur le plan de masse, le tracé et le dispositif prévus pour la collecte des eaux pluviales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout déversement d'eaux pluviales ou de drainage dans un réseau d'eaux usées est interdit.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).

• **SECURITE INCENDIE :**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

ARTICLE 9 • ACTIVITES BRUYANTES

L'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit.

Pour les zones ouvertes à l'habitat : Tout projet concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagné d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

ARTICLE 10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- L'article 10 du règlement de chaque zone exprime la hauteur maximale autorisée pour les constructions.
- La hauteur maximale est exprimée en mètre, du terrain naturel à l'égout de toiture. Le niveau naturel à considérer est celui qui existait avant travaux. Pour les sols en dénivellation en limite de voie publique, il faudra prendre pour base le niveau de la voie publique.
- Pour les clôtures*, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation et non avant les travaux.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 • DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sur tout le territoire de la commune s'appliquent les dispositions de l'article 14 de la loi du 1941 concernant la découverte de vestiges archéologiques.

« Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...), doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal ».

ARTICLE 12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13 • PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique.

• Emplacement réservé :

La liste des emplacements réservés figure en annexe. Ils ont pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soit utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien par la collectivité publique bénéficiaire.

• Espace boisé classé :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Dans les espaces boisés classés* figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

• Eléments du paysage végétalisés ou bâtis à protéger :

Les éléments du paysage végétalisés ou bâtis à protéger, localisés aux documents graphiques font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme.

Tous travaux sur ces éléments sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ces éléments doivent être maintenus ou mis en valeur pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement architectural du bâti existant et des espaces végétalisés.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations, des constructions restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés ou bâtis à protéger localisés aux documents graphiques.

ARTICLE 14 • CESSION DE TERRAIN

Rappel des articles R. 332-15 et 16 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10% de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement.

Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. »

Les travaux doivent être prévus par le Plan Local d'Urbanisme, les plans d'alignement ou les déclarations d'utilité publique.

« Les constructeurs et lotisseurs sont tenus de supporter sans indemnité l'installation, sur le terrain de l'opération projetée, des postes de transformation de courant électrique ou des postes de détente de gaz ».

ARTICLE 15 • TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION OU DECLARATION

Outre le régime du permis de construire, sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme (Art. L et R. 441-1 à 3).
- Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme (Art. L et R. 442-1 et 2).
- Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme.

Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes*,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes (Art. R. 443-1 à 3)
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (Art. R. 444-1 à 4)
- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques et les antennes comportant un réflecteur (article R. 421-1). Si leur dimension excède 4 m pour les premiers et 1 m pour les seconds, ces ouvrages seront soumis à une déclaration de travaux.
- Les châssis et les serres dont la hauteur est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4,00 m, et dont la surface hors œuvre brut n'excède pas 2 000 m² sur un même terrain (Art. R 422-2).

ARTICLE 16 • MODE DE CALCUL DU RETRAIT

Tous les points de la construction doivent respecter les prospectus définis aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre (hors chenaux).

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques, tels que les cheminées, les machineries d'ascenseurs, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

ARTICLE 17 • CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL, ARTISANAL, SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE

Les constructions à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique (installation classée pour l'environnement ou non) doivent être conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Il s'agit de zones dans lesquelles les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

CHAPITRE 2•1 – ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien et au hameau de la Croix des Rameaux où les constructions sont édifiées principalement en ordre continu et présentent une forte emprise au sol. Ces caractéristiques doivent être maintenues.

La vocation de la zone est multifonctionnelle : l'habitat, mais aussi toutes les activités d'accompagnement (commerces, services, équipements...). Elle reste ouverte aux activités artisanales non nuisantes.

La zone UA est comprise dans le périmètre de protection de l'église, monument historique, qui constitue une servitude d'utilité publique. Les démolitions sont donc soumises à permis de démolir, et les permis de construire et déclarations de travaux, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou ne constituant pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 1• Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial* non lié à une construction existante ou autorisée dans la zone,
 - les abris de jardins.
- 2• Le changement de destination* des rez-de-chaussée à usage commercial, de services ou professionnel, ayant une façade alignée de part et d'autre de la route départementale 532 de la Place de Chantaroux jusqu'au droit de l'espace boisé classé de Lachaux.
- 3• Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes

- 4• L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- 5• Les affouillements, exhaussements de sol* et dépôts de matériaux
- 6• Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne
- 7• L'ouverture et l'exploitation des carrières

De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat.

ARTICLE UA 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone UA que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après.

- 1• Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances à la zone.
- 2• Les installations classées nouvelles, soumises à déclaration ou à autorisation en application de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- 3• La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

ARTICLE UA 3 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UA 4 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enfouis ou sur façade en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes ou non à la circulation, des places, des emplacements réservés nécessaires à l'aménagement ou l'extension desdites voies et places ou des marges recul inscrites au document graphique.

Cas particuliers :

Toutefois, la construction en retrait* peut être autorisée ou imposée, à condition que ce retrait ne compromette pas le bon aspect général de l'ordonnancement du bâtiment par rapport à la voie, dans les cas suivants :

- aménagement, extension* et reconstruction après sinistre des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, implantées différemment de la règle générale,
- constructions à usage d'annexe* et les piscines,
- construction en continuité d'une construction voisine implantée différemment de la règle générale ; la construction nouvelle doit toutefois être implantée en continuité de la construction existante afin que le projet s'intègre dans le front bâti constitué.
- prise en compte des caractéristiques des terrains d'assiette (configuration irrégulière, topographie accidentée, localisation à l'angle de voies)
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implanté différemment.

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

Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant.

Par rapport aux autres limites (y compris l'autre limite latérale), 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 trois mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 • EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Pour une construction implantée en ordre continu ou semi continu, la hauteur de l'égout de toiture en façade doit être égale à la hauteur des immeubles contigus.

Pour une construction isolée, la hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout de toiture, ne doit pas dépasser 9 mètres.

Pour les constructions à usage d'annexe*, la hauteur est limitée à 3,5 m à l'égout de toiture.

Cas particuliers :

Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente pour les constructions et installations nécessaires aux services publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

En outre pour cette zone, les autorisations de construire ou de modifier comprises dans le périmètre de protection des monuments historiques, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En pièces informatives jointes au PLU, figurent, à titre indicatif, des prescriptions fournies par l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la nature des constructions réalisées :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement ou de garage par logement
- Pour les réhabilitations de bâti ancien des constructions à destination d'habitation (aménagement, extension ou surélévation, ou changement de destination ou d'affectation), il n'est pas exigé de places de stationnement ou de garage.
- Pour les autres constructions à usage de commerces, de services, d'équipements..., le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux-roues correspondant aux besoins de l'opération doit s'effectuer en dehors des voies publiques.

ARTICLE UA 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

ARTICLE UA 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé.

CHAPITRE 2•2 – ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers plus récents situés à la périphérie du bourg. Cette zone, immédiatement constructible, est de densité moyenne ; les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais elle reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services, équipements...) et aux activités artisanales non nuisantes.

Une partie de la zone UB est comprise dans le périmètre de protection de l'église, monument historique, qui constitue une servitude d'utilité publique. Les démolitions sont donc soumises à permis de démolir, et les permis de construire et déclarations de travaux, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UB 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou ne constituant pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 1• Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel non liées à une construction existante ou autorisée dans la zone,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial* non lié à une construction existante ou autorisée dans la zone,
 - les abris de jardins d'une superficie supérieure à 12 m².
- 2• Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes
- 3• Le stationnement isolé des caravanes*
- 4• L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- 5• Les affouillements, exhaussements de sol* et dépôts de matériaux
- 6• Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne
- 7• L'ouverture et l'exploitation des carrières

De manière générale, ne sont pas admis, les modes d'occupation et d'utilisation du sol incompatibles avec l'affectation dominante d'habitat.

ARTICLE UB 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone UB que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après.

- 1• Les installations classées nouvelles, soumises à autorisation ou à déclaration, en application de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, si elles sont nécessaires aux établissements présents dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- 2• La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- 3• Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors qu'elles s'insèrent dans le paysage.

ARTICLE UB 3 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur notamment pour les terrains surplombant la voie publique,
- les voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements*, permis groupé...) ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE UB 4 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, permis de construire groupé...) , les réseaux seront obligatoirement enfouis.

ARTICLE UB 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

Soit à :

- 5 m minimum de l'alignement lorsqu'il existe un plan d'alignement (chemin de Galant et chemin de Jomard)
- 8 m au moins de l'axe des voies communales en l'absence de plan d'alignement (sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain)
- 12 m au moins de l'axe des routes départementales

Soit à :

- à l'alignement actuel ou futur des voies dans la continuité des constructions existantes (en bon état), si elles n'occasionnent pas de gêne pour la circulation et la sécurité.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement, de configuration de terrains, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale de la parcelle, dans la continuité des constructions existantes en bon état ou réalisées simultanément.

Les annexes à l'habitation sont admises également en limite séparative à condition que leur hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,50 m à l'égout de toiture.

Lorsque un bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, 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 trois mètres.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle
- pour le territoire des opérations d'aménagement d'ensemble, des lotissements* et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement ou de l'ensemble d'habitations
- pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à deux niveaux sur rez de chaussée (y compris les combles).

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m à l'égout de toiture.

Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, la hauteur maximale est fixée à 9 m. Pour des constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques, la hauteur maximale peut être dépassée, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UB 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

En outre pour une partie de cette zone, les autorisations de construire ou de modifier comprises dans le périmètre de protection des monuments historiques, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En pièces informatives jointes au PLU, figurent, à titre indicatif, des prescriptions fournies par l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UB 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UB 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées.
- les aires de stationnement devront comporter des plantations.

ARTICLE UB 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

CHAPITRE 2•3 – ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux hameaux et a pour vocation principale l'habitat résidentiel peu dense.

ARTICLE UH 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou ne constituant pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 1• Les constructions à usage :
 - agricole sauf les extensions des bâtiments existants,
 - industriel,
 - d'entrepôt et d'entrepôt commercial* non lié à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- 2• Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*
- 3• Le stationnement isolé des caravanes*
- 4• L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- 5• Les affouillements, exhaussements de sol* et dépôts de matériaux
- 6• Les équipements producteurs d'énergie de type éolienne
- 7• L'ouverture et l'exploitation des carrières

ARTICLE UH 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone UH que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après.

- 1• Les installations classées nouvelles, soumises à autorisation ou à déclaration, en application de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, si elles sont nécessaires aux établissements présents dans la zone à la date d'approbation du PLU.
- 2• La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

ARTICLE UH 3 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur pour les terrains surplombant la voie publique
- les voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements*, permis groupé...) ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m.

ARTICLE UH 4 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UH 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE UH 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- 10 m minimum l'axe des voies communales
- 12 m minimum l'axe de la RD 115
- 25 m minimum l'axe de la RD 532

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement, de configuration de terrains, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE UH 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

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 cinq mètres.

La construction en limite séparative peut être admises pour les annexes à l'habitation à condition que la hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,50 m à l'égout de toiture.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UH 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 • EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UH 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et à 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif*.

ARTICLE UH 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE UH 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UH 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées.

ARTICLE UH 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le COS est fixé à :

- 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.

Le COS n'est toutefois pas applicable pour :

- les logements sociaux
- les travaux de sauvegarde et de restauration des bâtiments anciens (y compris le changement de destination) dans le cadre du volume bâti existant
- les travaux de construction ou d'aménagement des bâtiments affectés aux services publics ou d'intérêt collectif
- les travaux d'extension des activités existantes.

CHAPITRE 2•3 – ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services dans laquelle les équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Une partie de la zone Ui est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques, qui constitue une servitude d'utilité publique. Les démolitions sont donc soumises à permis de démolir, et les permis de construire et déclarations de travaux, soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE Ui 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone ou ne constituant pas des équipements publics ou d'intérêt collectif :

- 1• Les constructions à usage :
 - d'habitation
 - agricole
 - d'annexe à l'habitation et les piscines
- 2• Les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone
- 3• Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public
- 4• Le stationnement isolé des caravanes*
- 5• L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs*, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- 6• Les affouillements, exhaussements de sol* et dépôts de matériaux non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- 7• L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE Ui 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone Ui que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après.

Les constructions à usage d'habitation, si :

- elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone
- elles sont intégrés ou accolés aux bâtiments existants ou autorisés dans la zone
- leur surface ne dépasse pas 50 % de SHON affectée à l'activité et dans la limite de 150 m² de SHON.

ARTICLE U1 3 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- Les voies ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 8 m.
- Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE U1 4 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

- **Alimentation en eau**

Lorsque les besoins en eau ne pourront être assurés par le réseau communal, la possibilité du recours au pompage autonome pourra être envisagée, sous réserve des autorisations accordées par les administrations ou services compétents.

Dans ce cas, les installations devront être équipées d'un dispositif de comptage et de disconnexion du réseau d'eau potable.

Si les ressources en eau sont insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourra être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau.

- **Assainissement**

Eaux d'origine industrielle

Ce sont les eaux résiduaires autres que celles domestiques et pluviales. Elles comprennent les eaux de refroidissement.

Elles sont acceptées dans le réseau public, sous réserve que leurs caractéristiques et les conditions techniques du raccordement respectent les définitions de la réglementation.

Eaux de voirie, de parking et de toiture

L'ensemble des eaux pluviales doit être obligatoirement stocké et infiltré sur la parcelle, dans le respect de la protection de la nappe phréatique et des réglementations en vigueur, afin de limiter et de maîtriser les débits et volumes d'eaux pluviales rejeté dans le réseau ou dans le milieu naturel, par la création de puits perdus, de bassins de rétention ou d'infiltration, de tranchées drainantes*... De préférence la solution choisie cherchera à réutiliser les eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces extérieurs ou le nettoyage.

ARTICLE Ui 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

ARTICLE Ui 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- 10 m minimum l'axe des voies communales et des chemins ruraux
- 15 m minimum de l'axe du chemin de Montpeyroux
- 20 m minimum l'axe de la RD 532

Les accès directs sur la RD 532 sont interdits.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle
- pour les constructions à usage collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt collectif

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement, de configuration de terrains, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

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

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 cinq mètres.

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait de 8 m par rapport à la limite de propriété des constructions à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE Ui 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ui 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 9 m.

Pour les constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques la hauteur* maximale peut être portée à 12 m, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et d'intérêt collectif*.

ARTICLE Ui 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE Ui 12 • STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. Pour les constructions à usage de logement de gardiennage :
 - 2 emplacements par logement.
2. Pour les constructions à usage tertiaire et de service :
 - 1 emplacement pour 50 m² hors œuvre nette.
3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
 - 1 emplacement pour 50 m² hors œuvre nette s'il s'agit de locaux de production,
 - 1 emplacement pour 100 m² hors œuvre nette s'il s'agit d'entrepôt ou de locaux assimilés.
4. Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

ARTICLE U*î* 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige à feuillage caduc d'essence locale pour 4 places de stationnement.
- Les surfaces non construites et les talus seront plantés et / ou engazonnés notamment en bordure de voie.
- Le maintien des haies vives existantes à la date d'approbation du PLU est obligatoire pour des motifs d'ordre paysager et de stabilité des terres.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale. Les conifères de type thuya, cupressocyparis, cyprès chamaecyparis et laurier palme ne sont pas souhaitables.
- Seront préférées des essences telles que :
 - pour les arbres d'alignement ou d'ombrage sur les parkings : Erable, érable argenté (Acer Weiri), ginkgo biloba mâle, aulne, chêne, liquidambar, bouleau, charme, frêne, hêtre, merisier, robinier, sorbier des oiseleurs...
 - pour les arbustes : noisetier, cornouiller, églantier, fusain du japon, charme, eleagnus, Cotonoaster francheti, laurier thym , lilas, forsythia, arbre de judée, sureau, tamaris...
 - pour les couvres sol sur les talus : Lierre (Hedera helix), Cotonoaster rampant (Cotonoaster Damneri), Genevrier rampant (juniperus squamata), Rosier rugueux (Rosa rugosa), rosier rampant

ARTICLE U*î* 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit de zones insuffisamment équipées pour recevoir immédiatement des nouvelles constructions.

Les zones à urbaniser se divisent en 2 types de zones :

- *Des zones à vocation principale d'habitat :*
 - Les zones AU dites « ouvertes » (AUB et AUh) qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction cohérent de la zone, conformément au PADD et aux schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières.
 - La zone AU dite « fermée » qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.
- *La zone d'activités de Fontaye : AUi*

La zone peut recevoir des constructions dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le PADD et aux schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières et après programmation des équipements.

CHAPITRE 3•1 – ZONE AUB

CARACTERE DE LA ZONE

Zones peu ou non bâties, peu ou non équipées, destinées à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, conformément au PADD, au règlement et aux schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation seule la gestion du bâti existant est possible.

ARTICLE AUB 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévus à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE AUb 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 • L'ouverture de la zone à l'urbanisation pourra se réaliser dans les conditions suivantes :

- la desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux...) sont suffisants et compatibles, tant au niveau de leur caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur
- l'opération est compatible avec les dispositions « des orientations d'aménagement particulières » du PADD.

Tout projet doit en outre :

- structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel s'appuyant sur le maillage existant
- tenir compte de la morphologie urbaine environnante
- garantir un traitement qualitatif des espaces communs.

2 • Avant l'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont possibles :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.
- Les annexes à l'habitation et les piscines des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUb 3 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone s'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles :

- elles devront garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes pour les piétons tant à l'intérieur du secteur AU que sur les voies adjacentes
- elles devront assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranche
- elles devront respecter les éléments du paysages existants et la morphologie des lieux (les terrasses, les murets en pierre sèche par exemple)

ARTICLE AUb 4 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUb 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUb 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

Soit à :

- 5 m minimum de l'alignement lorsqu'il existe un plan d'alignement (chemin de Galant et chemin de Jomard)
- 8 m au moins de l'axe des voies communales en l'absence de plan d'alignement (sauf impossibilité technique liée à la topographie du terrain)
- 12 m au moins de l'axe des routes départementales

Soit à :

- à l'alignement actuel ou futur des voies dans la continuité des constructions existantes (en bon état), si elles n'occasionnent pas de gêne pour la circulation et la sécurité.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement, de configuration de terrains, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE AUb 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale de la parcelle, dans la continuité des constructions existantes en bon état ou réalisées simultanément.

Les annexes à l'habitation sont admises également en limite séparative à condition que leur hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,50 m à l'égout de toiture.

Lorsqu'un bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, 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 trois mètres.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle
- pour le territoire des opérations d'aménagement d'ensemble, des lotissements* et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement ou de l'ensemble d'habitations
- pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

ARTICLE AUb 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUb 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à deux niveaux sur rez de chaussée (y compris les combles).

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m à l'égout de toiture.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AUb 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

En outre pour une partie de cette zone, les autorisations de construire ou de modifier comprises dans le périmètre de protection des monuments historiques, sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

En pièces informatives jointes au PLU, figurent, à titre indicatif, des prescriptions fournies par l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE AUb 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUb 13 • ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées.
- les aires de stationnement devront comporter des plantations.

ARTICLE AUb 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

CHAPITRE 3•2 – ZONE AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Zones peu ou non bâties, peu ou non équipées, destinées à l'urbanisation à vocation d'habitat et d'équipements publics ou d'intérêt collectif, conformément au PADD, au règlement et aux schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières. Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation seule la gestion du bâti existant est possible.

ARTICLE AUh 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévus à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE AUh 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 • L'ouverture de la zone à l'urbanisation pourra se réaliser dans les conditions suivantes :

- la desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux...) sont suffisants et compatibles, tant au niveau de leur caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur
- l'opération est compatible avec les dispositions « des orientations d'aménagement particulières » du PADD.

Tout projet doit en outre :

- structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel s'appuyant sur le maillage existant
- tenir compte de la morphologie urbaine environnante
- garantir un traitement qualitatif des espaces communs.

2 • Avant l'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont possibles :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone.
- Les annexes à l'habitation et les piscines des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUh 3 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone s'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles :

- elles devront garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes pour les piétons tant à l'intérieur du secteur AU que sur les voies adjacentes
- elles devront assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranche
- elles devront respecter les éléments du paysages existants et la morphologie des lieux (les terrasses, les murets en pierre sèche par exemple)

ARTICLE AUh 4 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUh 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AUh 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées :

- 10 m minimum l'axe des voies communales
- 12 m minimum l'axe de la RD 115
- 25 m minimum l'axe de la RD 532

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement, de configuration de terrains, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE AUh 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

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 cinq mètres.

La construction en limite séparative peut être admises pour les annexes à l'habitation à condition que la hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,50 m à l'égout de toiture.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE AUh 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUh 9 • EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AUh 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et à 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes à l'habitation.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage collectif*.

ARTICLE AUh 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE AUh 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUh 13 • ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.
- les surfaces non construites seront plantées et / ou engazonnées.

ARTICLE AUh 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le COS est fixé à :

- 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.

Le COS n'est toutefois pas applicable pour :

- les logements sociaux
- les travaux de sauvegarde et de restauration des bâtiments anciens (y compris le changement de destination) dans le cadre du volume bâti existant
- les travaux de construction ou d'aménagement des bâtiments affectés aux services publics ou d'intérêt collectif
- les travaux d'extension des activités existantes.

CHAPITRE 3•3 – ZONE AU_i

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbanisable destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services dans laquelle les équipements existants ou en cours de réalisation ne permettent pas d'admettre immédiatement des constructions.

A compter de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, c'est le règlement de la zone U_i qui s'applique.

ARTICLE AU_i 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que celles prévues à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE AU_i 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 • L'ouverture de la zone à l'urbanisation pourra se réaliser dans les conditions suivantes :

- la desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux...) sont suffisants et compatibles, tant au niveau de leur caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur
- l'opération est compatible avec les dispositions « des orientations d'aménagement particulières » du PADD.

Tout projet doit en outre :

- structurer l'espace à aménager par un maillage fonctionnel s'appuyant sur le maillage existant
- tenir compte de la morphologie urbaine environnante
- garantir un traitement qualitatif des espaces communs.

2 • Avant l'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont possibles :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.

ARTICLE AU1 3 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AU1 4 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AU1 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AU1 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AU1 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AU1 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AU1 9 • EMPRISE AU SOL*

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AU1 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AUi 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AUi 12 • STATIONNEMENT

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AUi 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

ARTICLE AUi 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Après ouverture à l'urbanisation, se reporter aux dispositions du règlement de la zone Ui.

CHAPITRE 3•3 – ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à urbaniser, présentant un caractère naturel, non constructible en l'état actuel du PLU, mais destinées à recevoir des constructions à vocation d'équipements publics et d'habitat à plus ou moins long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone suppose une procédure de modification ou de révision du PLU.

Pour les constructions déjà existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, et à compter de l'ouverture à l'urbanisation pour les constructions futures, c'est le règlement de la zone Ub qui s'applique.

ARTICLE AU1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les constructions, travaux, ouvrages, installations, ou utilisations du sol autres que celles prévus à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE AU 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1 • L'ouverture de la zone à l'urbanisation pourra se réaliser dans le cadre d'une modification du PLU.

2 • Avant l'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont possibles :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone et conformément au règlement de la zone UB.
- Les abris de jardins (dans la limite de 12m²) et les piscines des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU3 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone s'agissant des caractéristiques du tracé des voies nouvelles :

- elles devront garantir une fluidité de la circulation automobile et des conditions de sécurité satisfaisantes pour les piétons tant à l'intérieur du secteur AU que sur les voies adjacentes
- elles devront assurer une cohérence du réseau viaire de l'ensemble du secteur, même dans le cas d'un aménagement réalisé par tranche
- elles devront respecter les éléments du paysages existants et la morphologie des lieux (les terrasses, les murets en pierre sèche par exemple)

ARTICLE AU4 • DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AU5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se reporter au règlement de la zone UB.

ARTICLE AU7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se reporter au règlement de la zone UB.

ARTICLE AU8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se reporter au règlement de la zone UB.

ARTICLE AU9 • EMPRISE AU SOL*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se reporter au règlement de la zone UB.

ARTICLE AU10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se reporter au règlement de la zone UB.

ARTICLE AU11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se reporter au règlement de la zone UB.

ARTICLE AU12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se reporter au règlement de la zone UB.

ARTICLE AU13 • ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se reporter au règlement de la zone UB.

ARTICLE AU14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, se reporter au règlement de la zone UB.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 4•1 – ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole correspondant à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologiques ou économiques des terrains agricoles.

La zone comprend des secteurs spécifiques, zones agricoles protégées (dite Ap), correspondant aux perspectives d'entrée sur le village et au coteau au-dessus du village à maintenir vierge de toute urbanisation. Dans la zone Ap, toute construction de quelque nature que se soit est interdite (construction permanente comme temporaire).

ARTICLE A 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans la zone Ap, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol.

ARTICLE A 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les extensions des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, sont admises à condition qu'elles soient mesurées (soit environ 25% de la SHON existante).

Le changement de destination des bâtiments désignés sur le règlement graphique est autorisé.

ARTICLE A 3 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A 4 • DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 m au moins de l'axe des voies communales et chemins ruraux,
- 12 m au moins de l'axe des voies départementales 115, 234 et 273,
- 25 m au moins de l'axe de la voie départementale 532.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour la reconstruction* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE A7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à cinq mètres.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE A8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,50 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'annexes.

Pour les constructions à usage agricole, la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE A11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE A12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations. Ils seront composés d'arbres à haute ou moyenne tige d'essence locale. Les conifères de type thuya, cupressocyparis, cyprès chamaecyparis et laurier palme ne sont pas souhaitables.

ARTICLE A14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE 5•1 – ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE N 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE N 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis sous condition, les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol suivants :

- Les constructions à usage :
 - forestier,
 - d'annexes* à l'habitation sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol* et une seule admise
 - de piscine
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande :
 - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone (environ 25% de la SHON existante).
 - le changement de destination des constructions existantes dans la zone.
 - la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les constructions, travaux et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et de gestion des risques d'inondation

- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors qu'elles s'insèrent dans le paysage
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 m au moins de l'axe des voies communales et chemins ruraux,
- 12 m au moins de l'axe des voies départementales 115, 234 et 273,
- 25 m au moins de l'axe de la voie départementale 532.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

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

Règle générale :

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 trois mètres.

La construction en limite séparative peut être admise pour les annexes à l'habitation à condition que la hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,50 m à l'égout de toiture.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé

ARTICLE N10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et à 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes* à l'habitation.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

ARTICLE N11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE N12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 5•2 – ZONE NH

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones NH correspondent à des secteurs naturels partiellement construits de la commune. Ces secteurs permettent la gestion du bâti diffus existant et autorisent quelques constructions à usage d'habitations supplémentaires.

ARTICLE NH 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE NH 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis sous condition, les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol suivants :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'annexes* à l'habitation et les piscines dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur le même tènement foncier, et sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants et dans la limite de 60 m² d'emprise au sol*. Une seule annexe à l'habitation est admise.
- Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande :
 - l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU
 - le changement de destination des constructions existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU
 - la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

ARTICLE NH 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE NH 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE NH 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à :

- 10 m au moins de l'axe des voies communales et chemins ruraux,
- 12 m au moins de l'axe des voies départementales 115, 234 et 273,
- 25 m au moins de l'axe de la voie départementale 532.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

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

Règle générale :

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 trois mètres.

La construction en limite séparative peut être admises pour les annexes à l'habitation à condition que la hauteur sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas à 3,50 m à l'égout de toiture.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

**ARTICLE NH 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE NH 9 • EMPRISE AU SOL*

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,3.

ARTICLE NH 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout de toiture pour les constructions à usage d'habitation et à 3,5 m à l'égout de toiture pour les annexes* à l'habitation.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

**ARTICLE NH 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS**

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE NH 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE NH 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE NH 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 5•3 – ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NL correspond à la zone à vocation de loisirs de Pierrageais (camping actuel et extension, arboretum...)

ARTICLE NL 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

ARTICLE NL 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admis sous condition, les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol suivants :

- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes
- Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)
- Les constructions à usage collectif nécessaires au fonctionnement des campings
- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte de la nature (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture...), à la protection du site, à la fréquentation touristique, à l'exercice de pratiques sportives ou de loisirs dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site.
- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors qu'elles s'insèrent dans le paysage
- Les constructions, travaux et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et de gestion des risques d'inondation
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE NL 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE NL 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE NL 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NL 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à :

- 8 m au moins de l'axe des voies communales

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE NL 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

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 trois mètres.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour l'aménagement*, les extensions* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* ou d'intérêt collectif*.

**ARTICLE NL 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

ARTICLE NL 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE NL 10 • HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

**ARTICLE NL 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE
LEURS ABORDS**

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE NL 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE NL 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE NL 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : dans les zones concernées par les périmètres de protection des monuments historiques, qui constitue une servitude d'utilité publique, les démolitions sont soumises à permis de démolir, et les permis de construire et déclarations de travaux, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, et doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Des dispositions différentes de celles énoncées dans les paragraphes suivants peuvent être autorisées :

- pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif afin de prendre en compte les contraintes techniques et fonctionnelles propres à ces équipements et leur rôle structurant dans l'espace urbain.
- pour les constructions de conception contemporaine ou bioclimatique.

1 ... PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

1.1 • PRINCIPES GENERAUX : VOLUME, ASPECT et INSERTION DANS LE SITE

La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :

- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, parcelle, bâti existant...)

Les volumes seront simples.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux, sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les gabarits des bâtiments sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui peuvent nécessiter une volumétrie plus importante.

1.2 • MATERIAUX

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...

Les imitations et faux appareillages de matériaux, tels que fausses pierres (excepté les parements en pierre de pays)... sont interdits.

Les murs de clôture* ou de soutènement* en parpaings agglomérés devront être enduits dans les mêmes délais que la construction principale. Les murs en pierre pourront ne pas être recouverts d'un enduit.

L'emploi de matériaux brut peut être autorisé à condition qu'ils participent à la qualité architecturale de la construction.

1.3 • COULEURS

Les couleurs des enduits, des peintures, des toitures, doivent être en harmonie avec celles utilisées localement et respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

La teinte des enduits sera neutre, plutôt foncée de façon à ne pas créer de « taches » dans le paysage. La couleur blanche est interdite.

Pour les constructions en bois, la couleur naturelle du bois pourra être préservée.

1.4 • MOUVEMENTS DE SOL ET TALUS

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation des constructions doivent être limités au strict besoin technique et ne doivent pas conduire à l'émergence de la construction dans le paysage.

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (les buttes de terre sont interdites)
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Seuls les accès au sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être végétalisés (engazonnés ou recouverts de végétaux couvre sol).

1.5 • CLOTURES et MURS DE SOUTÈNEMENT*

Les murs et murets traditionnels existants devront être conservés et restaurés dans le respect de leur aspect d'origine.

• Pour les bâtiments à usage d'habitation :

Les murs séparatifs des terrains comme ceux à édifier en bordure des voies seront constitués soit :

- d'un grillage,
- d'un muret (de 0,60 m maximum) surmonté d'un dispositif à claire voie pour une hauteur totale de l'ouvrage ne pouvant excéder 1,80 m.

Les clôtures seront doublées de haies végétalisées (autorisées dans les conditions prévues de l'article 671 du Code Civil). Elles seront composées d'essences locales avec un maximum de 50 % de persistants. Les conifères de type thuya, cupressocyparis, cyprès chamaecyparis et laurier palme ne sont pas souhaitables.

Seront préférées des essences telles que : noisetier, cornouiller, églantier, fusain du japon, charme, eleagnus, Cotonoaster francheti, laurier thym, lilas, forsythia, arbre de judée, sureau, tamaris...

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

• **Pour les bâtiments d'activités :**

La hauteur des clôtures* doit être comprise entre 1,80 m et 2,20 m. Elles seront constituées d'un treillis soudé laqué dans des tons foncés (vert foncé, brun, bronze...). Sont interdits les grillages de couleur galvanisés, les poteaux en béton, les semelles d'ancrage de la clôture dépassant du terrain naturel.

1.6 • OUVRAGES ANNEXES

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture* et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

1.7 • ANTENNES ET PARABOLES

Interdites en façade, elles devront être positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logement collectif.

2 ••• PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION TRADITIONNELLE

2.1 • TOITURES :

• **FAITAGE ET PENTE**

Les toitures doivent être simples, et comporter de préférence deux pans par volume, dans le sens convexe

Les toitures à une pente sont autorisées pour les annexes* à l'habitation ainsi que pour l'extension ou l'aménagement des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du PLU.

Les toitures terrasses ponctuelles sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction.

Les faîtières seront parallèles aux courbes de niveau.

• **COUVERTURE :**

Les toitures doivent être couvertes de tuiles en terre cuite de teinte rouge grisé de préférence.

• **PERCEMENTS**

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

2.2 • OUVERTURES

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

Les percements seront de proportion plus haute que large.

2.3 • VOLETS

Les volets battants existants seront conservés autant que faire se peut.

2.4 • MENUISERIES

Les menuiseries seront de teinte neutre. Les teintes vives sont proscrites.

3 ••• PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE OU D'ACTIVITES

3.1 • TOITURE

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments agricoles, industriels et d'activité.

Les couvertures en bac acier sont autorisées.

3.2 • FACADE

Les façades arrières et latérales devront être soignées et traitées en harmonie avec la façade principale.

L'utilisation de bardage acier est possible. Les teintes doivent être dans des tonalités neutres foncées et s'intégrer à l'environnement (brun, gris foncé, vert foncé...)

DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Au titre de la nomenclature des installations et travaux divers, il s'agit d'une extraction de terre ferme dont le but est la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Certains affouillements sont des installations classées.

Seuls ne sont pas des installations classées les affouillements suivants :

- les affouillements dont les matériaux extraits ne sont pas utilisés en tant que matériaux de carrière
- les affouillements qui portent à la fois sur une superficie inférieure ou égale à 1000 m² et sur une quantité de matériaux inférieure ou égale à 2 000 tonnes
- les affouillements réalisés pour permettre l'implantation d'une construction bénéficiant d'un permis de construire
- les affouillements réalisés sur l'emprise des voies de communication terrestres (tunnel, tranchées)
- les affouillements dont les matériaux extraits sont utilisés sur l'emprise du lieu d'extraction

AIRES DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol. Elles sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT

Limite séparative entre les fonds privés et le domaine public routier quelque soit la régularité de son tracé. 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 A L'HABITATION

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

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou

de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

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

CLOTURE

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

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

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

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

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

CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (hôpitaux, écoles, services sociaux, sanitaires et culturels, divers services publics communaux, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

DEPOT DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex. : Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex. : Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex. : Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPLACEMENT RESERVE

Il a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.
A ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.
C'est la projection verticale du bâtiment (enveloppe géométrique). Sont compris dans l'emprise au sol des constructions : les balcons et les constructions annexes. Ne sont pas compris dans l'emprise au sol les débords de toiture.

ESPACE BOISE CLASSE

Les Espaces Boisés Classés (EBC) constituent une catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. Les règles de protection de EBC sont contenues dans les articles L. et R. 130-1 et s. du code de l'urbanisme.

EXTENSION

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

FOSSE OU TRANCHEE DRAINANT

Les techniques d'infiltrations des eaux pluviales constituent des ouvrages de pré-stockage des eaux de ruissellement et, suivant le type de sol rencontré, d'infiltration.
L'avantage est de réduire, voire supprimer, les volumes d'eaux de ruissellement envoyés au réseau collectif.

Elles sont constituées de matériaux drainants permettant le stockage et l'infiltration des eaux de ruissellement, par exemple d'une voirie.

Elles peuvent être plantées en surface et recueillir les eaux par ruissellement direct ou par un réseau de tuyaux.

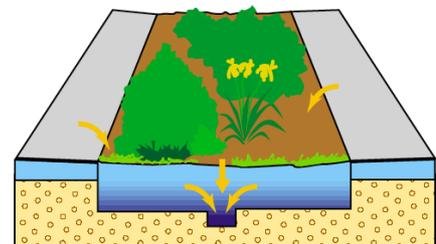


Schéma de principe d'une tranchée drainante.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

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

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 d'assiette de la construction, sur le terrain 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 la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

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

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 mètres.

LIMITES SEPARATIVES :

Il s'agit des limites latérales et des limites de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6 du règlement.

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

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque deux sols ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue un mur de soutènement et non un mur de clôture.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

NOUES

Les techniques d'infiltrations des eaux pluviales constituent des ouvrages de pré-stockage des eaux de ruissellement et, suivant le type de sol rencontré, d'infiltration.

L'avantage est de réduire, voire supprimer, les volumes d'eaux de ruissellement envoyés au réseau collectif. Ces techniques diminuent les volumes d'eaux d'orages à traiter et peuvent avoir un effet bénéfique sur le paysage.

Elles constituent des aménagements paysagers permettant de recueillir les eaux de ruissellement. Elles fonctionnent comme les tranchées, leur particularité est d'être moins profondes et souvent utilisées dans des sites urbains peu denses ou ruraux.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

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

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à l'autorisation municipale.

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

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

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

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

TENEMENT

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

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

VOIRIE

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.