

PLU approuvé le 14 février 2011

Révision allégée n°3 prescrite le 26 juin 2017

Révision allégée n°3 approuvée le 9 décembre 2019



Château-Gaillard

Plan Local d'Urbanisme



Le Seynard



La Mairie



Les équipements publics

3

Règlement consolidé Révisions allégées n°2 et 3

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de CHATEAU-GAILLARD.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, définis par le Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - Les zones d'intervention foncière.
 - La protection et l'aménagement de la Montagne.
 - Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.
Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
 - Sursis à statuer.
 - Le droit de préemption urbain.
 - Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone Ua et un sous-secteur Uam
 - La zone Ub et un sous-secteur Ubl
 - La zone Ux
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- La zone 1AU et le sous-secteur 1AUb,
 - La zone 1AUX et ses secteurs 1AUx4, 1AUx2 et ses sous-secteurs 1AUx2a et 1AUx2b
 - La zone 2AU
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
- La zone A et le secteur As.
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
- La zone N

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application de l'article L 311-1 et suivants du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés à conserver.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.
- Dans les périmètres de risques létaux, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public de la catégorie 1 à 4 et les établissements de plein air de catégorie 5 est proscrite.

ARTICLE 6 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Des vestiges ou sites archéologiques ont été identifiés dans la commune et sont reportés sur un plan de localisation figurant au rapport de présentation. Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation ou travaux divers situés dans ces zones devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Archéologie – 6 quai Saint-Vincent – 69283 Lyon Cédex 01), afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventives dans les conditions prévues par le décret 2002-89.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle certaines constructions sont édifiées à l'alignement des voies en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Elle comprend un sous-secteur Uam, nouveau secteur dense du centre village, il a pour vocation l'accueil de logements sociaux et d'une Petite Unité de Vie pour les personnes âgées. Sur ce secteur, 50 % des nouveaux programmes de logements devront être constitués de logements locatifs aidés.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées sauf celles prévues à l'article Ua2.
- Les constructions nouvelles à usage agricole.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article Ua1 :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers ne sont admis que dans la mesure où par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des habitations voisines.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du Code de l'Environnement.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à vocation agricole, dans la mesure où ils permettent une amélioration de l'existant, ou une réduction des nuisances.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4) Electricité et télécommunications :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises dans le cas suivant :
 - ♦ pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - ♦ quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - ♦ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - ♦ pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

Secteur UAm : tout projet d'aménagement doit être compatible avec le schéma d'orientation d'aménagement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UA6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Règle générale :

Ces dispositions ne peuvent être exigées pour :

- les ouvrages techniques et éléments ponctuels comme les cheminées et autres éléments de superstructure
- les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Secteur UAm : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :
 - constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.
- Les lignes de faîtage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveau et à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

b) Couvertures :

- Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 35 % et 45 %. Les annexes adossées à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.
- Les toitures terrasses ne sont tolérées que pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique.

- Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun ayant l'aspect de la tuile conformément aux fiches de l'ATR mises en annexe.
- Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.

c) Enduits

- Les matériaux de façade devront être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.
- Les maçonneries devront être crépies (murs et supports de clôture).

d) Menuiseries

- Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre.

e) Adaptation au sol

- La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,60 mètres.

Des murs d'une hauteur supérieure à 1,60 mètres peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.

La hauteur des piliers est limitée à 2,00 mètres de haut maximum.

Toutefois :

- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie

générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, et des aires réalisées devant les portails d'entrée.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement minimum par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- 6 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de vente.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - . l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- . l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

A défaut de pouvoir satisfaire à ces obligations :

. le versement de la participation prévue au 2ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres et arbustes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub concerne des secteurs périphériques peu denses.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Il comporte un sous-secteur Ubl, dont la vocation est d'accueillir des équipements publics et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles nouvelles.

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

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers ne sont admises que dans la mesure ou par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des habitations voisines.

Par ailleurs, l'aménagement ou l'extension des bâtiments agricoles est autorisée dans la mesure où il permet une amélioration de l'existant et une réduction des nuisances.

En sous-secteur Ubl, les constructions sont autorisées dans la mesure où elles ont vocation à accueillir des équipements publics ou de loisirs.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3.) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
 - L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- 4.) Electricité et télécommunications :
- Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
- Autoroute A42	- 100 mètres par rapport à l'axe de la voie
- Routes départementales	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise
- Autres voies	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - ♦ pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - ♦ quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - ♦ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - ♦ pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
 - ♦ Dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre ou destruction accidentelle.

ARTICLE Ub7 - 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

- . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- . Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes au bâtiment principal.
- La hauteur des bâtiments annexés édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 mètres.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

En secteur Ub, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 11 mètres.

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR

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

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Couverture

- Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 35 % et 50 %. Les annexes adossées à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.
 - Les toitures terrasses ne sont tolérées que pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique.
 - Les couvertures devront être réalisées soit en tuiles creuses, soit en tuiles "romanes" mécaniques, de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale et agricole, tant pour la nature de la couverture que pour la teinte, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.
 - En cas d'extension, la couverture doit être réalisée de même matière et de même aspect que la couverture initiale.
- En sous-secteur Ubl, pas de prescription particulière tant en ce qui concerne les toitures que les matériaux.**

Enduits

- Les matériaux de façade devront être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.
- Les maçonneries devront être crépies (murs et supports de clôture).

Menuiseries

- Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre (chêne vieilli ou chêne foncé par exemple), à l'exclusion de toutes teintes vives.

Adaptation au sol

- La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,60 m.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,60 m peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Toutefois

- Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places minimum par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 3 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 4 places par tranche indivisible de 100 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- 6 places de stationnement par tranche indivisible de 100 m² de surface de vente.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

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

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - . Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
 - . Travaux de reconstruction après sinistre.
 - . Travaux de construction ou d'aménagement de bâtiments affectés aux services publics.

En sous-secteur Ubl aucun coefficient d'occupation des sols n'est spécifié.

C H A P I T R E III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ux concerne principalement deux secteurs de la commune, l'un situé au centre du développement du bourg, et l'autre au lieudit « La Chaume » à Cormoz. Sa vocation est le maintien de leur caractère artisanal existant.

Les constructions y sont généralement implantées avec un recul par rapport à l'alignement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage agricole,
- b) Les constructions à usage d'habitation,
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- d) Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - Les garages collectifs de caravanes.
 - L'ouverture de carrières.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) Sont autorisées sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - d'annexes ou de stationnements lorsqu'ils constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans

la limite totale de 60 m² d'emprise au sol.

- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 80 m² :
 - L'aménagement et l'extension des constructions en vue d'une activité économique autre qu'agricole.
 - La reconstruction de 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.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les constructions à usage :
 - de commerce, liées aux activités existantes ou autorisées, ou lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

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

ARTICLE Ux 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3.) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.

- Lorsque la zone jouxte un périmètre de protection des captages d'eau potable, toute infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol est interdite.
 - Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
 - L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
 - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
 - L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assortie d'un pré traitement.
- 4.) Electricité et télécommunications :
- Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain.

ARTICLE Ux 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1) Le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

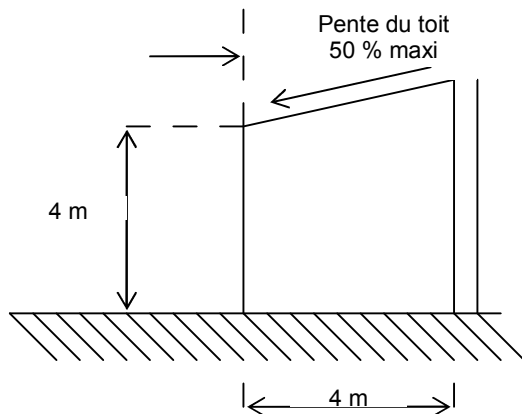
2) Dispositions générales :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

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

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

- 1) La construction en limite séparative est autorisée à condition :
- Que cette implantation ne concerne qu'une seule limite séparative



- a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 4 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (4 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

- b) Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

- 2) Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

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

- Non réglementé

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Couverture

- Les couvertures devront être réalisées soit en tuiles de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, tant pour la nature des couvertures que pour la teinte, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.

Enduits

- Les matériaux de façade devront être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.

- Les maçonneries devront être crépies (murs et supports de clôture).

Menuiseries

- Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre (chêne vieilli ou chêne foncé par exemple), à l'exclusion de toutes teintes vives.

Adaptation au sol

- La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,60 m.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,60 m peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être cependant adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Toutefois

- Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu ancien soient respectés.

ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT

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

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Ux 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel 1 place par 50 m² de SHON.
- Appelées à recevoir du public 1 place par 25 m² de SHON.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 3 places.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

- La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.
- Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.
- Elle comprend un sous-secteur 1AUb, qui constitue une zone urbaine dense au centre des Ravinelles.

Sur les zones 1AU faisant l'objet d'une trame au plan de zonage, relative au taux de logements locatifs aidés obligatoire, tout nouveau programme de logements devra respecter ce taux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1AU 2.
- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'ouverture, l'exploitation des carrières.
- les constructions à usage d'habitation et d'activité économique qui ne s'inscrivent pas dans une opération d'aménagement d'ensemble

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 –Constructions s'intégrant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- D'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- D'annexes ou de stationnement lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 35 m² d'emprise au sol.

b) Les clôtures et les murs de soutènement

c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande

- L'aménagement des constructions existantes.
- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30 % de la SHON existante.
- La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.

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

2 – Constructions s'inscrivant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

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

Selon les modalités suivantes :

- Sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction s'inscrivant dans un schéma d'organisation portant sur l'ensemble du secteur concerné.

3 - Conditions :

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :
- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :
 - ⊕ opération d'une superficie minimale de 5000 m² ou constituant le solde de la zone.
 - ⊕ l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- **Dans le sous-secteur 1AUb :** L'opération d'ensemble devra porter sur l'ensemble de la zone. Les constructions seront réalisées à un niveau R+1, bâties à l'alignement et en contiguïté.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

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

2) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, **sauf en sous-secteur 1AUb.**

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 . soit absorbées en totalité sur le terrain

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

4) Electricité et télécommunications :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<i>Nature et désignation des voies</i>	<i>Recul minimum</i>
- Autoroute A42	- 100 mètres par rapport à l'axe
- RD	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations intérieures.
- Les constructions devront être implantées sur la ligne de construction (règle architecturale particulière) figurée au plan de zonage.

Sous-secteur 1AUb : Les constructions doivent être implantées à l'alignement du domaine public

ARTICLE 1AU7 - 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises à une distance inférieure à 3 mètres ou en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
 - . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
 - . Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
 - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La hauteur des bâtiments annexes édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures

En sous-secteur 1AUb : les constructions doivent s'inscrire en continuité sur les limites séparatives.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,50.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

- La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres maximum à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Couverture

- Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 35 % et 45 %. Les annexes adossées à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.
- Les toitures terrasses ne sont tolérées que pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique.
- Les couvertures devront être réalisées soit en tuiles creuses, soit en tuiles "romanes" mécaniques, de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.

Enduits

- Les matériaux de façade devront être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.
- Les maçonneries devront être crépies (murs et supports de clôture).

Menuiseries

- Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre (chêne vieilli ou chêne foncé par exemple), à l'exclusion de toutes teintes vives.

Adaptation au sol

- La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.

Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,60 m
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,60 m peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Toutefois

- Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également d'une volonté manifeste d'intégration au site urbain, les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleurs du tissu ancien soient respectés.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

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

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article 1AU3.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places minimum par logement.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 3 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 300 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de deux chambres.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

Non réglementé.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations remarquables existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).

En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à **30 %** de la surface totale du tènement.

Obligation de planter un arbre à haute tige pour 3 places de stationnement créées, sur les espaces libres.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40 en zone 1AU.
- En secteur 1AUb, le Coefficient d'Occupation des sols est fixé à 0,60.

C H A P I T R E II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX est destinée principalement à des activités industrielles, artisanales, logistiques, technologiques, et de services.

Elle comprend deux secteurs :

- 1AUX2 correspondant aux zones de niveau 2 (intercommunal), et intégrant 2 sous-secteurs : 1 AUX2a et 1Aux2b, qui se différencient par la hauteur autorisée des constructions.**
- 1AUX4 correspondant aux zones de niveau 4 (communal) définies par le SCOT.**

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - . d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
 - . d'exploitation agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers :
 - . les parcs d'attraction
 - . les aires de jeux et de sports.
- Les constructions à usage de commerce de distribution

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage :
 - . artisanal
 - . industriel
 - . d'entrepôts
 - . commercial, sauf le commerce de distribution, et à condition qu'il s'agisse de commerces dont la fonction est d'accompagner l'activité de production, d'entretien ou de négoce sur le site.
 - . de bureaux
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au bâtiment principal.
- Les équipements publics
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

2) Conditions :

Tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Aucun accès direct n'est autorisé sur le RD 77^e.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau

potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnection.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2.) Assainissement des eaux usées :

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

3.) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- En secteur 1AUx4, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol est interdite.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité et télécommunications :

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

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<i>Nature et désignation des voies</i>	<i>Recul minimum</i>
- Autoroute A42	- 100 mètres par rapport à l'axe
- RD77 et RD77e	- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise
- RD77e le long de la zone « En Beauvoir »	- 36 mètres par rapport à l'axe de la RD 77e
- Autres voies publiques	- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
 - . pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE 1AUX 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - 1AUX4 : 12 mètres
 - 1AUX2a : 10 mètres
 - 1AUX2b : 8 mètres
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,50 mètre.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Les enseignes :

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade, soit du côté de la RD77e, soit du côté de la voirie de desserte interne de la zone.
- Les enseignes en drapeau sur la façade sont interdites.

5) Tenue des parcelles :

- Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 35 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial :

Le nombre de places de stationnements doit être proportionnel aux besoins engendrés par l'activité.

Pour les entrepôts et bâtiments à usage industriel :

Le nombre de places de stationnements doit être proportionnel aux besoins engendrés par l'activité.

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont exigés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- En zone 1AUX2, chaque parcelle doit être aménagée en espaces verts sur 15 % de sa superficie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

C H A P I T R E III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, et ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, pour les constructions existantes, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<i>Nature et désignation des voies</i>	Recul minimum
- Routes Départementales	- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise
- Autres voies publiques	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

ARTICLE 2AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sera libre par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES
CLASSES**

- Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend un secteur As interdisant toute construction

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage :
 - D'habitations autres que celles visées à l'article A2,
 - Industriel et artisanal
 - Commercial
 - D'hébergements autres que celles visées à l'article A2,
 - De bureaux et services,
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public,
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les garages collectifs de caravanes,

En zone As, toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 2 ci-après :

- Les constructions à usage :
D'équipements publics et d'équipements d'infrastructure, ainsi que les constructions et ouvrages liés à ces équipements, dans la mesure où ils respectent la vocation de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles soient situées à proximité du siège d'exploitation.
- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage de dépendances séparées des bâtiments existants et liées à la fonction d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole,
- Le camping à la ferme, complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les gîtes, chambres d'hôtes et fermes-auberges sont autorisés s'ils sont accessoires à l'activité agricole, et si l'aménagement est réalisé dans le volume des bâtis existants, sur le siège d'exploitation.
- Les activités de transformation et de vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation agricole existante, cette dernière restant son activité principale.
- Les adaptations, extensions et réfections si le bâtiment concerné est nécessaire à l'activité agricole.
- les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.

2) Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments du siège de celui-ci.
- Les nouvelles constructions générant un périmètre de réciprocité devront s'implanter à une distance minimum de 100 m des limites des zones d'urbanisation actuelle ou future.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale, sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.
- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et télécommunications :

- Non réglementé.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau public d'assainissement, pour être constructible, tout tènement doit avoir une superficie suffisante pour mettre en œuvre les filières d'assainissement autonome préconisées par le schéma directeur d'assainissement.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Autoroute A42	100 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes constructions
- Autres voies	15 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes constructions

- Des implantations différentes peuvent être admises en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
L'extension des bâtiments liés à l'activité agricole

Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE A7 - 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, transformateurs EDF, etc...

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

- Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Types de constructions	Hauteur
Annexes	3,50 mètres à l'égout du toit
Habitations	7,0 mètres à l'égout du toit
Autres constructions à usage agricole	10 mètres à l'égout du toit

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures ainsi que pour les silos.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions de l'Article 11 ne s'appliquent pas aux installations ou constructions d'intérêt général.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- Les toits à un seul pan peuvent être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 6 m².
- Les toitures terrasses sont interdites.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Pour les habitations, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge avec une pente de toiture prévu entre 30% et 50 %.
- Pour les bâtiments autres que les habitations, les couvertures doivent être réalisées en matériaux s'intégrant à l'ensemble des bâtiments d'activités existants.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les projets seront examinés au cas par cas.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 2,00 mètres maximum entre limites séparatives.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

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

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N, naturelle et forestière, recouvre 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'espace naturel et d'une zone réservée à l'exploitation des ressources du sous-sol et des carrières.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

Elle comprend un sous-secteur Na correspondant à la base aérienne et un sous-secteur Neb correspondant à un terrain où sont implantés des équipements de gestion d'eau pluviale.

Elle comprend également un sous-secteur Nk correspondant à une zone de loisirs accueillant une piste et des activités de karting.

La zone de carrière et ISDI située au lieu-dit En Belle Lièvre est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter dans un rapport de compatibilité (voir cahier des OAP).

Le sous-secteur Nk situé au lieu-dit En Belle Lièvre est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter dans un rapport de compatibilité (voir cahier des OAP).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Notamment, en zone N couverte par la « trame carrière : extraction et comblement » et concernée par le périmètre de protection éloignée du puits de captage du bois de Vernes, sont interdites les occupations et utilisations qui compromettraient la qualité des eaux destinées à la consommation humaine (pour rappel, des dispositions sont également prévues par le règlement sanitaire départemental).

Est notamment interdite la destination « hébergement hôtelier » en sous-secteur Nk.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

1) En dehors du sous-secteur Nk, sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires à l'activité des exploitations forestières.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions à usage de dépendances séparées des bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux sans création de nouveau logement.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.
- L'extension des bâtiments d'activités existantes.
- Les parcs d'attraction ouverts au public
- Les aires de jeux et de sports.

Dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs sous réserve d'être couverts par la « trame carrière : extraction et comblement » affichée au plan de zonage, sont également autorisées l'exploitation des carrières et la construction des bâtiments et infrastructures liés aux exploitations des carrières. De plus, sont autorisées les activités complémentaires ou connexes à l'activité de carrière que sont les centrales à béton et

enrobée et les ICPE liées aux occupations et utilisations du sol admises en trame carrière de la zone N. Sont également autorisées les Installations de stockage de déchets inertes et les activités et installations de recyclage de déchets inertes ainsi que les classements ICPE liés à ces activités.

2) En sous-secteur Nk, sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et équipements nécessaires à l'activité des exploitations forestières.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure d'intérêt public ou collectif.
- Les aménagements liés aux activités de loisirs de karting.
- Les ICPE directement liés aux activités de loisirs de karting.
- Les Etablissements Recevant du Public liés à l'activité de karting.
- La construction de nouveaux bâtiments d'entrepôt et de stockage liés à l'activité de karting sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et du respect des conditions suivantes :
 - ▶ Emprise au sol totale maximale des constructions nouvelles (hors extensions de bâtiments existants) : 800m²
 - ▶ Surface maximale d'emprise au sol par rapport au terrain du projet : 5%
 - ▶ L'implantation du bâtiment devra respecter les dispositions fixées par l'OAP « Zone Nk Loisirs karting »
 - ▶ La hauteur des constructions devra assurer l'insertion architecturale et paysagère du bâtiment et ne pourra, en tout état de cause excéder 8,5 mètres à l'égout du toit.
- Le réaménagement des bâtiments existants dans leurs volumes à la date d'approbation de la révision allégée n°2 du PLU pour l'usage de bureau, de services, de commerce et d'entrepôt complémentaires de l'activité de karting.
- L'extension des bâtiments existants ayant des fonctions de bureau, de services, de commerce et d'entrepôt complémentaires de l'activité de karting, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et du respect des conditions suivantes :
 - ▶ Surface supplémentaire maximale autorisée: 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.
 - ▶ Emprise au sol minimale de la construction avant extension : 400m²
 - ▶ Emprise au sol maximum de la construction après extension : 1100m²
 - ▶ La hauteur de l'extension devra assurer l'insertion architecturale et paysagère du bâtiment et ne pourra, en tout état de cause excéder 8,5 mètres à l'égout du toit.

- Les exhaussements-affouillements nécessaires aux aménagements, installations et constructions autorisées sous réserve de leur intégration paysagère. Les gradins végétaux sont à ce titre autorisés.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises en zone Nk devront respecter les dispositions fixées par l'OAP de la zone Nk.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2) Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 5 mètres de largeur.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, dans le cas d'une construction isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.
- En application de l'article 1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales si celui-ci existe.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement en particulier si elles sont susceptibles, en zone de carrière concernée par le périmètre de protection éloignée du puits de captage du bois de Vernes et en sous-secteur Nk, d'avoir des incidences sur la qualité des eaux destinées à la consommation humaine

Electricité et télécommunications :

- Les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Autoroute A42	100 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes constructions
- Autres voies	15 mètres par rapport à l'axe de la voie pour toutes constructions

- Des implantations différentes peuvent être admises en cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs EDF...) sauf en cas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

En sous-secteur Nk, un recul différent peut être autorisé ou exigé en dehors des autoroutes et voie de grande circulation, afin de permettre la réalisation d'extension en continuité du bâti existant.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N2, 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. Dans le sous-secteur Nk, les exhaussements et affouillements nécessaires aux aménagements et constructions admises sont autorisés sous réserve de leur bonne insertion paysagère.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- Les toitures terrasses sont interdites.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les couvertures doivent être réalisées en matériaux s'intégrant aux bâtiments existants avec une pente homogène comprise entre 30 et 50 %.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les projets seront examinés au cas par cas.

c) Clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée en 1,00 mètre maximum.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

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

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE VI - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang).

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.

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

AMENAGEMENT :

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

ANNEXE :

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.) :

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2.

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 D'AFFECTATION :

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

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

CLOTURE :

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

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE :

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF :

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et

imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS 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.

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

ESPACE BOISE CLASSE :

Voir annexe

EMPLACEMENT RESERVE :

Voir annexe

EXPLOITATION AGRICOLE :

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

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

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

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

EXTENSION :

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION:

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles ne peuvent toutefois être transformées en habitations permanentes.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies aux articles R 111-32, R421-2 et R 421-9 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 l'égout du toit, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMPASSE :

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : (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.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

LOTISSEMENT : Art. R 442-1 du Code de l'Urbanisme

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

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

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

PARCS D'ATTRACTION :

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

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 P.O.S., c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.O.S.

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 les articles R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

SURFACE HORS OEUVRE 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.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION :

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000-5092 du 10/11/2000).

La SMI est fixée pour chaque département dans le schéma directeur des structures agricoles préparé et arrêté par le préfet, après avis du conseil général, de la chambre d'agriculture, de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. Elle est périodiquement révisée.

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.

Z.A.C. :

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

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

Lors de la création de la Z.A.C., il peut être décidé de maintenir en vigueur les dispositions du P.O.S. ou bien d'élaborer un plan d'aménagement de zone (PAZ). Dans ce dernier cas, les règles du PAZ approuvé se substituent à celles du P.O.S. pendant la durée de la Z.A.C.