



Département
de
l'Ain

COMMUNE DE RELEVANT

REGLEMENT

5

Prescrit le : 06.12.2010
Approuvé le : 26.01.2015

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales et dispositions applicables à toutes les zones	2
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 - Division du territoire en zones.....	4
Article 4 - Adaptations mineures	5
Article 5 - Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones	5
Article 6 - Canalisations de transport de matières dangereuses	5
Article 7 - Zones humides protégées.....	5
Article 8 - Boisements protégés.....	6
Article 9 - Lexique et rappels.....	6
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	7
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	8
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	15
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	22
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone 1AU	23
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone 2AU	30
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	33
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	34
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	43
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	44

SCHEMAS EXPLICATIFS

LEXIQUE ET RAPPELS

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de RELEVANT.

Il fixe les conditions d'utilisation des sols sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur.

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

1) Les articles d'ordre public du code de l'urbanisme suivants, tels qu'ils existent à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, restent applicables :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

3) Demeurent applicables, le cas échéant, les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant notamment :

- les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords, même pour les travaux dispensés de toute formalité (notamment permis de construire, déclaration préalable...) et en particulier celles de ces dispositions contenues dans le présent plan local d'urbanisme ;
- le sursis à statuer ;
- le droit de préemption urbain ;
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre ;

- les vestiges archéologiques découverts fortuitement ;
- les règles d'urbanisme des lotissements maintenus au-delà de dix ans en application de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme ;
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - La zone UA ;
 - La zone UB.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - La zone 1AU ;
 - La zone 2AU.
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - La zone A qui comprend les secteurs Aa, AL, un secteur exposé à des risques d'inondations et des zones humides protégées.
- Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - La zone N qui comprend les secteurs Na, Ns, un secteur exposé à des risques d'inondations et des zones humides protégées.

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

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. La délimitation, le numéro, la destination, les références cadastrales, le bénéficiaire et la superficie de chaque emplacement réservé sont portés sur le plan de zonage (pièce n° 4) ;
- Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- Des secteurs dans lesquels les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter un pourcentage minimum de logements locatifs aidés au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme* tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme ;
- Des secteurs exposés à des risques d'inondations ;
- Des boisements protégés ;
- Des chemins piétons à conserver.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

Les ouvrages publics dont l'exploitation implique des contraintes particulières peuvent être implantés en bordure des voies publiques ou privées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE 6 - CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le territoire de Relevant est concerné par deux canalisations de transport de gaz :

- Canalisation Etrez - Ars sur Formans de diamètre nominal DN 600 mm ;
- Canalisation Ars sur Formans - Bourg en Bresse de diamètre nominal DN 150 mm.

Trois zones de dangers, dont les largeurs sont portées sur le plan de servitudes et d'informations, sont définies :

- Une zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (IRE), dans laquelle le transporteur doit être informé des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- Une zone de dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (PEL), dans laquelle est en outre proscrite la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- Une zone de dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), dans laquelle est en outre proscrite la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Le gestionnaire des canalisations est :

- GRT gaz - Région Rhône-Méditerranée - 33 rue Pétrequin - BP 6407 - 69413 LYON CEDEX 06.

ARTICLE 7 - ZONES HUMIDES PROTEGEES

Les zones humides protégées le sont au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 8 - BOISEMENTS PROTEGES

Les boisements protégés le sont au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

ARTICLE 9 - LEXIQUE ET RAPPELS

Les astérisques figurant dans le texte constituent un renvoi au lexique.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E U A

La zone UA recouvre le centre du village.

Elle comprend essentiellement des habitations et des équipements publics.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - industriel*.
 - d'entrepôt.
 - d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les abris pour animaux.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;
 - Leur emprise au sol* cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisèe à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées des nouvelles constructions* doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) 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.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent 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 compétente peut 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.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Les constructions* principales doivent être implantées :
 - soit à l'alignement* des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
 - soit selon un recul compatible avec la bonne ordonnance des constructions* voisines.
- L'implantation à l'alignement* ou dans le prolongement des constructions* existantes peut être imposée.
- Ces dispositions ne sont pas exigées dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

- 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 (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

- La hauteur* des constructions* doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 10 mètres au faîtage des toitures, 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

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 détaillés ci-dessous. 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.

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 :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- Les constructions* doivent respecter les continuités des façades existantes : alignements, orientations et niveaux des faîtages, niveaux des débords des toitures, ouvertures.
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.
- Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre le long des voies et 1,80 mètre en limite séparative. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- La hauteur maximale des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est fixée à 1,50 mètre. Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales, et la forme de leurs vantaux doit être rectangulaire.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou d'une haie d'essences locales variées.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives.
- Les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures-terrasses sont autorisées seulement dans les cas suivants :
 - si elles couvrent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
 - si elles sont accolées à un bâtiment principal, à condition qu'elles servent de prolongement d'un niveau d'habitation, et que leur aspect soit en harmonie avec celui du bâtiment principal.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,20 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

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

ARTICLE UA 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.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois :
 - une seule place de stationnement par logement est exigée en cas de changement de destination* de constructions* existantes ;

- aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* ou d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

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

- Les boisements protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme doivent être conservés.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques moins denses du village.

Les constructions s'y édifient généralement en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend essentiellement des habitations.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - industriel*.
 - d'entrepôt.
 - d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les abris pour animaux.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans une zone urbaine ;

- Leur emprise au sol* cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

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

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) 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.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent 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 compétente peut 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.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Les constructions* doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes implantées différemment ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

L'implantation des constructions* sur les limites séparatives s'applique aux murs.

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

- 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 (voir le schéma explicatif).

- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage des toitures, 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

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 détaillés ci-dessous. 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.

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 :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1 mètre pour réduire l'impact visuel sur le site ;
- Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
- En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
- Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre le long des voies et 1,80 mètre en limite séparative. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- La hauteur maximale des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est fixée à 1,50 mètre. Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales, et la forme de leurs vantaux doit être rectangulaire.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou d'une haie d'essences locales variées.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;

- intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures-terrasses sont autorisées seulement dans les cas suivants :
 - si elles couvrent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
 - si elles sont accolées à un bâtiment principal, à condition qu'elles servent de prolongement d'un niveau d'habitation, et que leur aspect soit en harmonie avec celui du bâtiment principal.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,20 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

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

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.

- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* ou d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

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

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m².
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

C H A P I T R E I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à une urbanisation organisée.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, essentiellement des habitations dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble* soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - industriel*.
 - d'entrepôt.
 - d'exploitation agricole* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs.
- Les abris pour animaux.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions ;
 - Les dépôts de véhicules* ;
 - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, tout projet doit respecter les conditions ci-après :
 - Au titre de l'article L. 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme* tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, doivent être réalisés au minimum 60 % de logements locatifs aidés dans le secteur identifié sur le plan de zonage (pièce n° 4).
 - La zone doit être urbanisée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble*.

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions*.
- Les constructions à usage commercial*, artisanal*, les installations classées pour la protection de l'environnement* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'annexes* non accolées à un bâtiment principal sont autorisées à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans la même zone ;
 - Leur emprise au sol* cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.

ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) 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.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.

3.) 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 séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux pluviales doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les eaux pluviales doivent être collectées dans des dispositifs collectifs de rétention des eaux pluviales conformes aux préconisations du zonage d'assainissement et de préférence intégrés dans les espaces libres communs (noues paysagères, fossés enherbés...).

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions* à l'alignement* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Les constructions* doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage des toitures, 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 détaillés ci-dessous. 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.

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 :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1 mètre pour réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;

- Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre le long des voies et 1,80 mètre en limite séparative. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- La hauteur maximale des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est fixée à 1,50 mètre. Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales, et la forme de leurs vantaux doit être rectangulaire.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou d'une haie d'essences locales variées.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures-terrasses sont autorisées seulement dans les cas suivants :
 - si elles couvrent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
 - si elles sont accolées à un bâtiment principal, à condition qu'elles servent de prolongement d'un niveau d'habitation, et que leur aspect soit en harmonie avec celui du bâtiment principal.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,20 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

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

ARTICLE 1AU 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.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement par logement n'est exigée en cas d'aménagement* ou d'extension* de constructions* existantes qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m².
- Les boisements protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme doivent être conservés.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble* doit être prévu.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est réservée à l'urbanisation future et destinée à accueillir essentiellement des habitations.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par une procédure spécifique.

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

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

A condition de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone, sont admis :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux ouvrages techniques ci-dessus ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

ARTICLE 2AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions* doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (voir le schéma explicatif).

ARTICLE 2AU 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 (voir le schéma explicatif).

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

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 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.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

C H A P I T R E I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E A

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- Aa destiné aux activités artisanales* existantes ;
- AL destiné aux activités de tourisme et de loisirs.

Elle comprend aussi un secteur exposé à des risques d'inondations et des zones humides protégées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

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

Sont admis :

Dans la zone A à l'exclusion de tous les secteurs

- A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole*, les constructions* et installations suivantes :
 - Les bâtiments agricoles et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement*, nécessaires aux exploitations agricoles* professionnelles.
 - Les constructions à usage d'habitation* et leurs annexes* nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles* professionnelles sous réserve de respecter les conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées à proximité de bâtiments fonctionnels en activité de ces exploitations ;
 - Les constructions à usage d'habitation* sont limitées à deux pour les exploitations sociétaires et à 200 m² de surface de plancher* par habitation ;
 - Les constructions à usage d'annexes* non accolées à une construction à usage d'habitation* sont limitées à une emprise au sol* cumulée de 50 m². L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
 - Les serres, tunnels, silos, retenues collinaires.
- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation à condition qu'ils soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* professionnelle existante.

- Les installations de tourisme à la ferme suivantes, dans le bâti existant et à condition qu'elles soient complémentaires et accessoires à une exploitation agricole* professionnelle existante : camping à la ferme, fermes auberges, fermes pédagogiques, gîtes ruraux dans la limite de 250 m² de surface de plancher* par exploitation, gîtes d'étape, chambres d'hôtes...
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- L'aménagement* des constructions* existantes non liées à l'exploitation agricole*.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes non liées à l'exploitation agricole* d'une emprise au sol* minimale de 50 m² :
 - dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme et à condition que la surface de plancher* totale après extension ne dépasse pas 200 m² ;
 - dans la limite totale de 100 m² d'emprise au sol* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, y compris celle créée par la surface de plancher* ci-dessus (exemple : si l'emprise au sol* créée par la surface de plancher* est de 40 m², celle des constructions ne créant pas de surface de plancher* ne peut pas dépasser 60 m²). L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement des nouveaux sièges d'exploitation agricole*, à l'exclusion des élevages de type familial, à condition qu'ils soient au moins éloignés de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur Aa

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions à usage artisanal* nécessaires aux activités artisanales existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m², dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme et à condition que la surface de plancher* totale après extension ne dépasse pas 200 m².
- Les constructions à usage d'annexes* à l'habitation non accolées à cette habitation à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans le même secteur Aa que le bâtiment principal ;
 - Leur emprise au sol* cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur AL

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs*, les habitations légères de loisirs, ainsi que les constructions* et installations à usage de tourisme et de loisirs liées (piscines, restauration, salles de jeux...).
- Les constructions à usage d'habitation* et leurs annexes* destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone. Toutefois :
 - La surface de plancher* des constructions à usage d'habitation* ne doit pas dépasser 100 m² par établissement ;
 - Les constructions à usage d'annexes* non accolées à une construction à usage d'habitation* doivent respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans le même secteur AL ;
 - Leur emprise au sol* cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les aires de jeux et de sports* ;
 - Les aires de stationnement ouvertes au public* ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur exposé à des risques d'inondations

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Dans les zones humides protégées

- Les ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation des étangs et les affouillements et exhaussements de sol liés.

ARTICLE A 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) 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) est admise pour les seuls usages agricoles et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent 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 compétente peut 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.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension* ne soit pas inférieur à celui de la construction* existante ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension* ne soit pas inférieur à celui de la construction* existante ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans les secteur Aa et AL, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,50.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :
 - 10 mètres au faîtage des toitures, 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses pour les constructions à usage d'habitation* ;
 - 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions*.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale :
 - pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'exploitation agricole* ;
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 détaillés ci-dessous. 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.

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 :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1 mètre pour réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre le long des voies et 1,80 mètre en limite séparative. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- La hauteur maximale des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est fixée à 1,50 mètre. Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales, et la forme de leurs vantaux doit être rectangulaire.

- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou d'une haie d'essences locales variées.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- Dans le secteur exposé à des risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives.
- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux constructions à usage d'habitation d'architecture traditionnelle

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés à une construction* de taille plus importante.

- Les toitures-terrasses sont autorisées seulement dans les cas suivants :
 - si elles couvrent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
 - si elles sont accolées à un bâtiment principal, à condition qu'elles servent de prolongement d'un niveau d'habitation, et que leur aspect soit en harmonie avec celui du bâtiment principal.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,20 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

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

D. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente, sauf celle des serres et des tunnels qui n'est pas réglementée, doit être comprise entre 20 et 45 %.
- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés à une construction* de taille plus importante.
- En cas de restauration, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Couvertures

- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.

ARTICLE A 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.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les boisements protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente et constituées d'essences locales variées.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs :

- Na destiné aux activités artisanales* existantes ;
- Ns de protection des biotopes.

Elle comprend aussi un secteur exposé à des risques d'inondations et des zones humides protégées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

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

- 1.) **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de la condition fixée au paragraphe 2 qui suit :**

Dans la zone N à l'exclusion de tous les secteurs

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement* des constructions* existantes.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m² :
 - dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme et à condition que la surface de plancher* totale après extension ne dépasse pas 200 m² ;
 - dans la limite totale de 100 m² d'emprise au sol* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, y compris celle créée par la surface de plancher* ci-dessus (exemple : si l'emprise au sol* créée par la surface de plancher* est de 40 m², celle des constructions ne créant pas de surface de plancher* ne peut pas dépasser 60 m²). L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.

- Les abris en bois pour animaux parqués d'une emprise au sol* maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 3,50 mètres, ouverts intégralement au moins sur une face, dans la limite d'un seul abri par propriété.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur Na

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les constructions à usage artisanal* nécessaires aux activités artisanales existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement*.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m², dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme et à condition que la surface de plancher* totale après extension ne dépasse pas 200 m².
- Les constructions à usage d'annexes* à l'habitation non accolées à cette habitation à condition de respecter les deux conditions suivantes :
 - Elles doivent être implantées dans le même secteur Na que le bâtiment principal ;
 - Leur emprise au sol* cumulée ne doit pas dépasser 50 m² par logement. L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur Ns

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement* des constructions* existantes.
- L'extension* des constructions à usage d'habitation* existantes d'une emprise au sol* minimale de 50 m² :
 - dans la limite totale de 50 m² de surface de plancher* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme et à condition que la surface de plancher* totale après extension ne dépasse pas 200 m² ;
 - dans la limite totale de 100 m² d'emprise au sol* à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, y compris celle créée par la surface de plancher* ci-dessus (exemple : si l'emprise au sol* créée par la surface de plancher* est de 40 m², celle des constructions ne créant pas de surface de plancher* ne peut pas dépasser 60 m²). L'emprise au sol* des piscines, margelles et terrasses comprises, n'est toutefois pas limitée.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur exposé à des risques d'inondations

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans les zones humides protégées

- Les ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation des étangs et les affouillements et exhaussements de sol liés.

2.) Les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises que si elles respectent la condition ci-après :

- L'impact sur l'environnement des occupations et utilisations du sol admises doit être compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Le projet peut être refusé sur des terrains* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1.) 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) est admise pour les seuls usages agricoles et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.

- Toute construction* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

2.) Electricité :

- Les réseaux d'électricité doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.

3.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du zonage d'assainissement. La superficie du terrain* doit permettre la réalisation de ce dispositif d'assainissement non collectif.
- Toutefois en cas de possibilité de raccordement à un réseau public d'assainissement d'eaux usées, toute construction* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à ce réseau par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

4.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent 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 compétente peut 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.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions*.

- Les constructions* doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension* ne soit pas inférieur à celui de la construction* existante ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

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

L'implantation des constructions* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions*.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
 - Extension* de constructions* existantes ne respectant pas la règle ci-dessus, à condition que le recul de l'extension* ne soit pas inférieur à celui de la construction* existante ;
 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Dans le secteur Na, l'emprise au sol* maximale des constructions* est fixée à 0,50.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

- La hauteur* des constructions* ne doit pas dépasser :
 - 10 mètres au faîtage des toitures, 7 mètres à l'acrotère des toitures terrasses pour les constructions à usage d'habitation* ;
 - 12 mètres au point le plus haut pour les autres constructions*.
- Toutefois une hauteur* supérieure est admise pour l'extension* des constructions* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur*.
- Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 détaillés ci-dessous. 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.

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 :

1 - IMPLANTATION ET ABORDS

A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, pour limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
 - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser 1 mètre pour réduire l'impact visuel sur le site ;
 - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
 - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits ;
 - Les enrochements et les buttes de terre sont interdits.

B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre le long des voies et 1,80 mètre en limite séparative. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- La hauteur maximale des portails et des supports de leurs fixations (poteaux, piliers...) est fixée à 1,50 mètre. Les portails doivent être de conception sobre : simple barreaudage vertical ou voliges verticales, et la forme de leurs vantaux doit être rectangulaire.
- Les clôtures doivent être horizontales et constituées d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou d'une haie d'essences locales variées.
- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.
- Dans le secteur exposé à des risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des crues.

2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- Les constructions* dont l'aspect général (mas provençal, chalet savoyard, maison normande...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives.

- L'aspect des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* supérieure à 12 m² doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique

- Les constructions* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

C. Prescriptions applicables aux autres constructions

1) Ouvrages bioclimatiques

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
 - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
 - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
 - posés sur les murs des constructions* ;
 - intégrés aux toitures des constructions* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

2) Toitures

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction* et leur pente doit être comprise entre 35 et 45 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- Les toitures à un pan ne sont autorisées que pour les volumes annexes accolés à une construction* de taille plus importante.
- Les toitures-terrasses sont autorisées seulement dans les cas suivants :
 - si elles couvrent un élément restreint de liaison entre deux constructions* ;
 - si elles sont accolées à un bâtiment principal, à condition qu'elles servent de prolongement d'un niveau d'habitation, et que leur aspect soit en harmonie avec celui du bâtiment principal.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

3) Débords

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord minimum de 0,50 mètre en façade et 0,20 mètre en pignon mesurés horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement d'un bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

4) Couvertures

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol* inférieure ou égale à 12 m² et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

5) Ouvertures dans les toitures

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

ARTICLE N 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.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

- Les boisements protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas, une replantation ou un déplacement est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente et constituées d'essences locales variées.
- Les plantations d'arbres et de haies doivent être réalisées uniquement avec des essences locales vives et variées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admis dans la zone.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé.

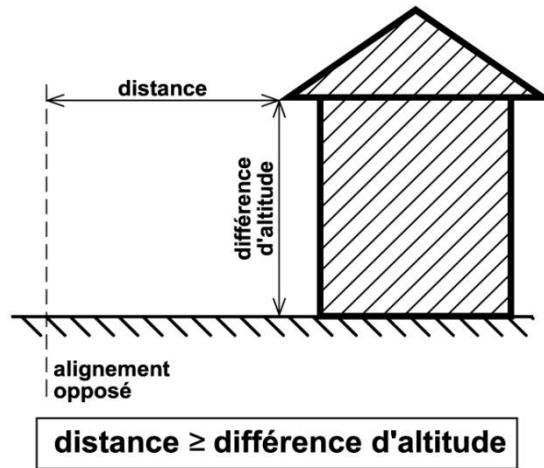
ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les réseaux de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains* privés.

SCHEMAS EXPLICATIFS

Article 6

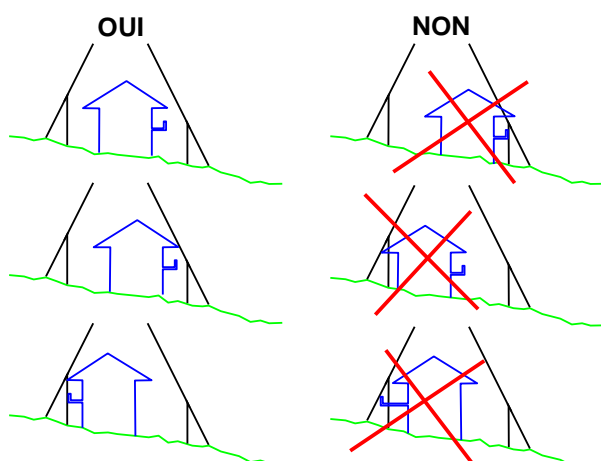
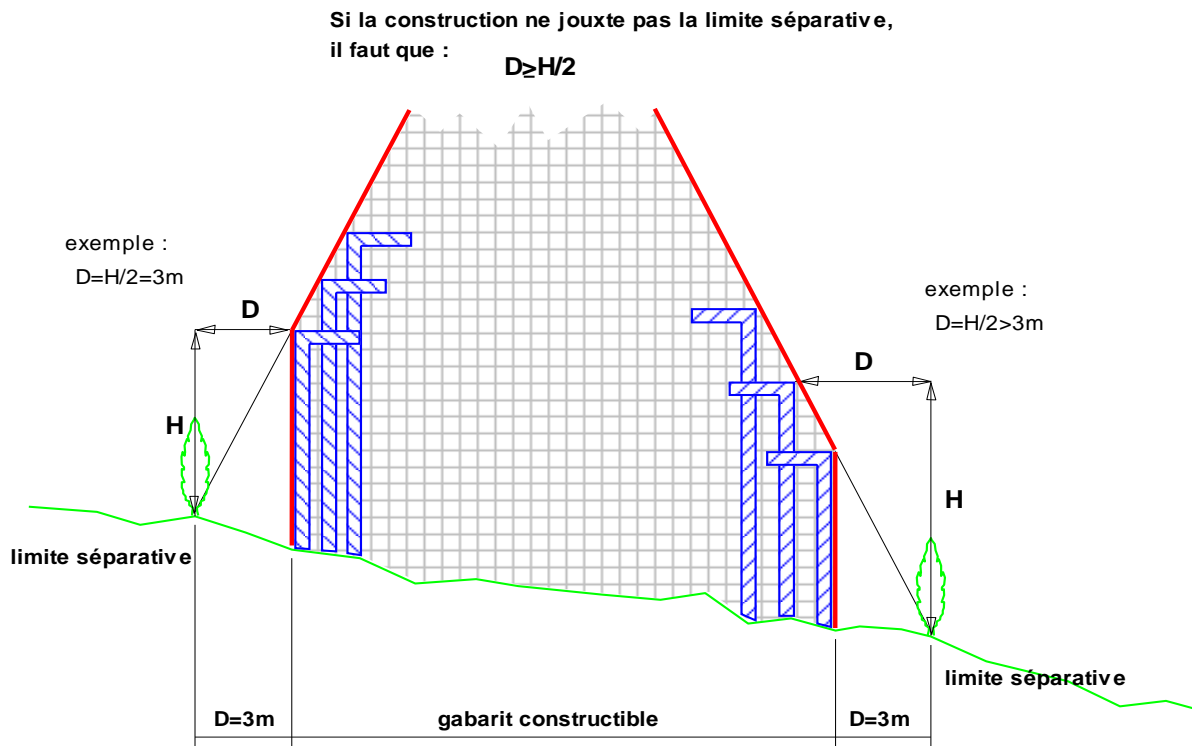
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Article 7

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance (D) 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 (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire $D \geq H/2$, lequel ne peut être inférieur à 3 mètres.



L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

LEXIQUE ET RAPPELS

Aires de stationnement ouvertes au public

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.

Alignement

L'alignement détermine la limite entre le domaine public et la propriété privée. 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. Il ne faut pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

Aménagement

Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

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

Article L. 123-1-5 II 4° du code de l'urbanisme tel qu'il existe à la date d'approbation du plan local d'urbanisme

Le règlement peut :

Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Changement de destination

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

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

Constructions

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent également être réalisés dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Une réalisation contraire à leurs dispositions peut faire l'objet de sanctions pénales.

Constructions à usage d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...). De même les articles 1 et 2 ne peuvent réglementer le nombre de logements, ni établir une distinction entre les logements collectifs et individuels. En effet le Plan Local d'Urbanisme édicte des règles relatives à l'occupation physique du sol et non à l'aménagement intérieur des constructions autorisées.

Constructions à usage commercial et artisanal

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Constructions à usage industriel

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Les établissements industriels comprennent l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements accueillant les personnes âgées (résidences, E.P.A.D., maisons de retraite...) ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les cimetières et chambres funéraires ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, cette déclaration n'est pas requise :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du Centre national de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5e alinéa) ;
- Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 222-13 à R. 222-20, R. 412-2 à R. 412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.

Défrichements

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

Droit de préemption

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par le Plan Local d'Urbanisme, soit dans les zones d'aménagement différé.

Emplacements réservés

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Ils permettent au Plan Local d'Urbanisme de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

Des emplacements peuvent être réservés pour les équipements suivants :

- Voies publiques ;
- Ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure ;

- Installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective ;
- Espaces verts publics ;
- Espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les collectivités, services et organismes publics peuvent être bénéficiaires d'un emplacement réservé.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils sont déjà bâtis.

En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquiescer le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

Exploitation agricole

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

Sont aussi réputées agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Extension

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

Hauteur

La hauteur maximum de toute construction peut résulter de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

- Une hauteur absolue autorisée dans la zone considérée ;
- Une hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

1) Hauteur absolue : la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ou à l'égout de toiture, à l'exception des gaines, cheminées et autres ouvrages techniques.

2) Hauteur relative : la hauteur relative résulte d'articles du Code de l'Urbanisme.

Ces articles n'ont pas pour objectif premier de déterminer une hauteur mais de fixer des conditions d'implantation des bâtiments. Leur application conduit à fixer un plafond de hauteur, variable suivant la distance des bâtiments les uns par rapport aux autres, la largeur des voies et la dimension des terrains.

Installation classée pour la protection de l'environnement

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.

Opérations d'aménagement d'ensemble

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

Parc résidentiel de loisirs

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

Parcelle

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis à vis de l'occupation des sols.

Servitudes d'urbanisme

1) Les obligations imposées par les Plans Locaux d'Urbanisme donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.

2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme.

Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur..., mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc.

3) Attachées au fonds qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions importantes des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer considérablement la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation.

Servitudes d'utilité publique

Elles se caractérisent par trois traits :

1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. Elles sont classées en 4 catégories :

- Conservation du patrimoine ;
- Utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Défense nationale ;
- Salubrité et sécurité publique.

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1^{ère} conséquence : les communes qui vont élaborer un Plan Local d'Urbanisme doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol.
- 2^{ème} conséquence : les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.
- 3^{ème} conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

Sol naturel

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation tel qu'il existe à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.