

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de VARAMBON

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION n°2

REGLEMENT 2017

Approuvé le 12 octobre 1992
Révisé le 16 juin 1998

Révisé le 23 mai 2008
Modifié le 29 juin 2012

Modifié le 16 mai 2017



Agnès Dally Martin - Etudes d'Urbanisme - 30 chemin du Gaillot Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 - adallymartin@aol.com

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 7
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 8
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 15
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	page 22
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	page 28
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	page 29
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUx	page 36
III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	page 42
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 49
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 58
ANNEXES - Définitions	page 67

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

• Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :

- * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
- * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
- * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
- * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.

• **Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, concernant notamment :**

- * La nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale
- * L'inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
- * Les conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir

• Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- * les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
- * les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement : Zones UA, zones UB et zones UX.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :

Zones 1 AU, **1AUx** et **zone 2 AU**.

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A.

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : zone N (avec les secteurs Nh et Np).

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

Un graphisme particulier circonscrit les zones informant d'un risque naturel en application de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme (voir le Plan de Prévention des Risques approuvé le 17/02/2003).

Une trame "logements locatifs aidés" est positionnée dans une partie de la zone 1 AU du bourg pour délimiter un secteur au titre de l'article **L 151-41-4°** du code de l'urbanisme.

- ♦ Le plan Local d'Urbanisme définit également :
- * **Les emplacements réservés.** Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article **L 113-1**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application des articles **L 151-19 et L 151-23** comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles **R 421-27 et 28** du Code de l'Urbanisme.
- **Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.**

- Au terme de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du "PPR inondation, crues torrentielles, glissements de terrains et ruissellements sur versants" (voir la pièce n° 9 du dossier de PLU).

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

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

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

ARTICLE 7 – REALISATION DE CONSTRUCTIONS A FAIBLE CONSOMMATION ENERGETIQUE

Les règles définies ci-dessous aux articles 11 peuvent être assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

Les règles d'implantation (articles 6 à 8) et de hauteur (articles 10) peuvent être également assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du PPR.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine la plus dense du bourg de Varambon.

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

Cette zone est équipée des réseaux publics.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ♦ les constructions et installations à usage agricole
- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ♦ les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- ♦ les installations classées soumises à autorisation
- ♦ **Dans le secteur comportant une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation des surfaces situées en rez-de-chaussée en une destination autre est interdite.**
Cette disposition ne s'applique qu'aux locaux qui n'ont pas fait l'objet d'une activité depuis plus de 5 ans (point de départ : arrêt de l'activité dans le local).

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

- ♦ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations classées soumises à déclaration, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et la salubrité des quartiers environnants.

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – VOIRIE

- ◆ La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

◆ Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.
- ♦ Des implantations sont admises en retrait dans deux cas :
 - * Lorsque l'environnement bâti immédiat le justifie
 - * Pour les constructions à usage de dépendances.

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

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

Pour les bâtiments annexes, la distance à respecter est comptée de l'égout de la toiture.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ Dans l'hypothèse d'une construction neuve, la hauteur de la construction doit être comprise entre les hauteurs respectives des mêmes éléments des bâtiments les plus proches.
- ♦ **Dans l'hypothèse de la réhabilitation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement bâti global du village, et précisément de la rue dans laquelle il se trouve.**

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

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

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

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

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

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

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

♦ **Implantation et volume :**

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum (sauf vérandas).
- * La ligne principale de faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension de la maison et aux courbes de niveaux.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- * **Les toitures terrasses sont interdites sauf en cas de toitures végétalisées (dans le cadre des performances énergétiques).**
- * **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
 - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
 - les constructions édifiées en limite séparative
 - les hangars agricoles.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

- * Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines ...).
- * Les pastiches d'une architecture archaïque (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

♦ Éléments de surface :

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- * Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- * Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles (tuiles rondes ou plates) de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.
- * Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Les clôtures peuvent être constituées :**
 - ♣ d'un grillage sur potelets ou d'une grille
 - ♣ ou d'un soubassement apparent de 0,50 mètre surmonté d'un grillage
 - ♣ ou de panneaux pleins en dur (bois, PVC, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...), avec ou sans soubassement.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Le sous-bassement peut être un muret en gabions.

- ♣ **La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, excepté pour l'installation des portails.**
- * De part et d'autre du portail, et sur une distance de 5 mètres maximum, les clôtures peuvent être réalisées par un mur plein.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- * 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.
- * Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ **Il est exigé au minimum pour les logements : 1 place de stationnement par logement.**
- ♦ **La construction de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements implique l'obligation de réaliser des places de stationnement sécurisé pour les vélos.**

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

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les quartiers périphériques de la partie centrale et dense du bourg, et le hameau de La Magdeleine.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

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

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ les constructions et installations à usage agricole
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- ◆ les installations classées soumises à autorisation
- ◆ l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, les installations classées soumises à déclaration, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et la salubrité des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ L'accès direct aux garages n'est pas autorisé sur la RD 984.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

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

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

♦ **Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

Les équipements propres de ces réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- ♦ Le long de la RD 984, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ♦ Le long des voies communales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- * pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

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

Pour les bâtiments annexes, la distance à respecter est comptée de l'égout de la toiture.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

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

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

♦ **Implantation et volume :**

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum (sauf vérandas).
- * La ligne principale de faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension de la maison et aux courbes de niveaux.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- * **Les toitures terrasses sont interdites sauf en cas de toitures végétalisées (dans le cadre des performances énergétiques).**
- * **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
 - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
 - les constructions édifiées en limite séparative
 - les hangars agricoles.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

- * Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines ...).
- * Les pastiches d'une architecture archaïque (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- * Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- * Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles (tuiles rondes ou plates) de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.
- * Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Les clôtures peuvent être constituées :**
 - ♣ d'un grillage sur potelets ou d'une grille
 - ♣ ou d'un soubassement apparent de 0,50 mètre surmonté d'un grillage
 - ♣ ou de panneaux pleins en dur (bois, PVC, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...), avec ou sans soubassement.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Le sous-bassement peut être un muret en gabions.

- ♣ **La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, excepté pour l'installation des portails.**
- * De part et d'autre du portail, et sur une distance de 5 mètres maximum, les clôtures peuvent être réalisées par un mur plein.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- * 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.
- * Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles.

Elle est équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

Elle est située aux Carronnières.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usages autres qu' :
 - * artisanal
 - * industriel
 - * commercial
 - * de services
- Les nouvelles installations classées,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- **Les logements,**
- Les exploitations agricoles,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

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

Sont admis sous conditions :

- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités existantes
- * Les espaces de stationnement liés aux activités
- * Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires

aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE UX 3 – DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

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

2 - LA VOIRIE

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ Alimentation en eau potable

- * Toute **construction qui requiert** une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel 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 devra être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

♦ **Assainissement des eaux usées**

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

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

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 5$).

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UX 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 jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.
- ♦ La hauteur des constructions réalisées en extension de constructions existantes doit respecter la hauteur originelle.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

♦ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * La pente des toits doit être de 20 % minimum.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 20.

♦ Eléments de surface :

- * Les matériaux de couverture, les façades, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- * Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes des façades, des menuiseries et des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les façades et clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être de teinte rouge-brun.

♦ **Les clôtures :**

- ♦ Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Les clôtures peuvent être constituées :**
 - ♣ d'un grillage sur potelets ou d'une grille
 - ♣ ou d'un soubassement apparent de 0,50 mètre surmonté d'un grillage
 - ♣ ou de panneaux pleins en dur (bois, PVC, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...), avec ou sans soubassement.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Le sous-bassement peut être un muret en gabions.

- ♣ **La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres excepté pour l'installation des portails.**
- ♦ De part et d'autre du portail, et sur une distance de 5 mètres maximum, les clôtures peuvent être réalisées par un mur plein.
- ♦ Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- ♦ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- ♦ La hauteur et la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

♦ **Tenue des parcelles :**

Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, ou à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé.

ARTICLE UX 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ♦ Il est exigé au minimum :
 - * Pour les logements autorisés : 2 places de stationnement par logement.
 - * Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de **surface de plancher**.
 - * Pour les activités artisanales et industrielles : 1 place pour un emploi plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
 - * Pour les constructions à usage commercial : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

ARTICLE UX 13 – PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.
- * Les marges de reculement le long des voies doivent être pelousées et plantées.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- * Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones correspondent à :

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

Ces zones ont différentes vocations :

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

Une trame "logements locatifs aidés" est positionnée sur une partie de la zone 1 AU du bourg pour délimiter un secteur au titre de l'article **L 151-41-4°** du code de l'urbanisme.

- ✓ **La zone 1AUx est réservée aux activités économiques.**

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

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du PPR.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- * les constructions et installations à usage agricole
- * les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- * le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- * les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- * les installations classées soumises à autorisation
- * l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

✱ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

✱ L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive, et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.

✱ Pour que les opérations d'ensemble aboutissent à un aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :

- ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

2 – Conditions générales :

- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et la salubrité des quartiers environnants.

- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE 1 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ L'accès direct aux garages n'est pas autorisé sur la RD 984.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

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

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ **Assainissement des eaux usées**

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

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

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir 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
 - ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

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

Les équipements propres de ces réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- ♦ Le long de la RD 984, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

- ◆ Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE 1 AU 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 ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

Pour les bâtiments annexes, la distance à respecter est comptée de l'égout de la toiture.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1 AU 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, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

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

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

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ **Implantation et volume :**

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- * La ligne principale de faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension de la maison et aux courbes de niveaux.
- * Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- * **Les toitures terrasses sont interdites sauf en cas de toitures végétalisées (dans le cadre des performances énergétiques).**
- * **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
 - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
 - les constructions édifiées en limite séparative
 - les hangars agricoles.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

- * Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines ...).
- * Les pastiches d'une architecture archaïque (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

♦ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- * Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- * Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- * Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles (tuiles rondes ou plates) de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.
- * Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Les clôtures peuvent être constituées :**
 - ♣ d'un grillage sur potelets ou d'une grille
 - ♣ ou d'un soubassement apparent de 0,50 mètre surmonté d'un grillage
 - ♣ ou de panneaux pleins en dur (bois, PVC, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...), avec ou sans soubassement.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Le sous-bassement peut être un muret en gabions.

- ♣ **La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, excepté pour l'installation des portails.**
- * De part et d'autre du portail, et sur une distance de 5 mètres maximum, les clôtures peuvent être réalisées par un mur plein.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- * 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.

- * Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

ARTICLE 1 AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.
- ♦ Pour les opérations comprenant plus de 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements.
- ♦ **La construction de bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements implique l'obligation de réaliser des places de stationnement sécurisé pour les vélos.**

ARTICLE 1 AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantés.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

La zone 1AUx est destinée à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles.

Elle est équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

Elle est située aux Carronnières.

ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usages autres qu' :
 - * artisanal
 - * industriel
- Les carrières,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les logements,
- Les exploitations agricoles,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

♣ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

♣ L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive, et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.

♣ Pour que les opérations d'ensemble aboutissent à un aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :

- ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

♣ **Condition de constructibilité de la zone 1AUx :**

La zone 1AUx ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque sa desserte en assainissement collectif sera effective.

2 – Conditions générales :

Sont admis sous conditions :

- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux activités existantes
- * Les espaces de stationnement liés aux activités
- * Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE 1AUx 3 – DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

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

2 - LA VOIRIE

- ♦ La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ Alimentation en eau potable

- * Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel 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 devra être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

♦ Assainissement des eaux usées

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

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 5$).

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUx 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 jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

♦ Implantation et volume :

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

♦ Eléments de surface :

- * Les matériaux de couverture, les façades, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

- * Les teintes des façades, des menuiseries et des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les façades et clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.

♦ Les clôtures :

- ♣ Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ♣ Les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un grillage sur potelets ou d'une grille
 - ou d'un soubassement apparent de 0,50 mètre surmonté d'un grillage
 - ou de panneaux pleins en dur (bois, PVC, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...), avec ou sans soubassement.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Le sous-bassement peut être un muret en gabions.

- ♣ La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres excepté pour l'installation des portails.
- ♣ De part et d'autre du portail, et sur une distance de 5 mètres maximum, les clôtures peuvent être réalisées par un mur plein.
- ♣ Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- ♣ La nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

♦ Tenue des parcelles :

Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création d'installations ou de bâtiments à caractère industrie, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, ou à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé.

ARTICLE 1AUX 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

- ♦ Tout m² de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ♦ Il est exigé au minimum :
 - **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de **surface de plancher**
 - **Pour les activités artisanales** et industrielles : 1 place pour un emploi plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

ARTICLE 1AUX 13 – PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.
- Les marges de reculement le long des voies doivent être pelousées et plantées.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
- Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ♣ les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2
- ♣ les changements de destination des constructions à usage de dépendance autorisées sous conditions à l'article 2 AU2.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

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

2 – Conditions générales :

Sont seuls admis en zone 2 AU :

- * les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- * les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales,
- * l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle ne dépasse pas 30 % de la **surface de plancher** existante à la date d'approbation du PLU.
- * les constructions à usage de dépendance et les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une maison d'habitation existante.

ARTICLE 2 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

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

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ Assainissement des eaux usées

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes autorisés dans la zone, l'assainissement non collectif sera admis. Le système d'assainissement autonome sera mis hors circuit lors de la desserte par le réseau d'assainissement collectif ».

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir 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
 - ◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE 2 AU 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 ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

Pour les bâtiments annexes, la distance à respecter est comptée de l'égout de la toiture.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 2 AU 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, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

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

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

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ Implantation et volume :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- La ligne principale de faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension de la maison et aux courbes de niveaux.

- Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- **Les toitures terrasses sont interdites sauf en cas de toitures végétalisées (dans le cadre des performances énergétiques).**
- **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
 - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
 - les constructions édifiées en limite séparative
 - les hangars agricoles.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines ...).
- Les pastiches d'une architecture archaïque (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles (tuiles rondes ou plates) de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

- Les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ d'un grillage sur potelets ou d'une grille
 - ♣ ou d'un soubassement apparent de 0,50 mètre surmonté d'un grillage
 - ♣ ou de panneaux pleins en dur (bois, PVC, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...), avec ou sans soubassement.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Le sous-bassement peut être un muret en gabions.

- ♣ La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, excepté pour l'installation des portails.
- De part et d'autre du portail, et sur une distance de 5 mètres maximum, les clôtures peuvent être réalisées par un mur plein.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- 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.
- Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

ARTICLE 2 AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.
- ♦ Pour les opérations comprenant plus de 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements.

ARTICLE 2 AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- ♦ **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**
 - Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
 - La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmillle ...). La variété dans la composition est recommandée.
 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les espaces libres et les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantés.
- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Une bande de 6 mètres de large sera plantée et boisée face à la zone UX et en limite de la zone Np à proximité de la zone **1AUx** (création de zones tampons).

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

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

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

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du PPR.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ♦ Les constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2
 - hôtelier
 - de commerce
 - d'entrepôt
 - artisanal ou industriel
 - de bureaux et de service
- ♦ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ♦ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules
 - les garages collectifs de caravanes
- ♦ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées
- ♦ Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux (PEL), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'ERP relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie (périmètres de vigilance des canalisations de transport d'hydrocarbure exploitées par la société du Pipeline Sud Européen (SPSE)).
- ♦ Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- ♦ Les campings à la ferme, gîtes et fermes auberges dans les périmètres de vigilance des canalisations de transport d'hydrocarbure exploitées par la société du Pipeline Sud Européen (SPSE).

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

1 - Sont admis à condition d'être liés à l'activité agricole :

- ♦ Les nouvelles constructions nécessaires aux sièges, à usage :
 - ◇ agricole (bâtiments techniques)
 - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- ♦ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ♦ L'extension des constructions existantes :
 - à usage d'habitation dans la limite totale de 30 % de la **surface de plancher** existante, à la date d'approbation du PLU
 - à usage d'activité agricole

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

2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :

- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

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

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

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement, est admis.

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

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- ♦ Le long de la RD 109, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement.
- ♦ Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les bâtiments annexes à usage de dépendance,
 - pour l'extension des constructions existantes,
 - pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme,
 - pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A 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 la construction au point de la limite séparative qui en est le plus

rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D \geq H/2$ avec $D \geq 5$). Toutefois, lorsque la limite séparative concerne un espace boisé classé, la distance est portée à 25 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

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - * 10 mètres pour les bâtiments d'habitation au faîtage
 - * 14 mètres pour les bâtiments d'activités au faîtage.
- ♦ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ♦ Une hauteur différente peut être admise :
 - * Pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...)
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

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

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

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

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

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

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

♦ **Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- La pente des toits doit être comprise entre 25 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- * La ligne principale de faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension de la maison et aux courbes de niveaux.
- Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 25 à 45 %.
- **Les toitures terrasses sont interdites sauf en cas de toitures végétalisées (dans le cadre des performances énergétiques).**
- **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
 - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
 - les constructions édifiées en limite séparative
 - les hangars agricoles.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines ...).
- Les pastiches d'une architecture archaïque (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

♦ **Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles (tuiles rondes ou plates) de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- **Les clôtures peuvent être constituées :**
 - ♣ d'un grillage sur potelets ou d'une grille
 - ♣ ou d'un soubassement apparent de 0,50 mètre surmonté d'un grillage
 - ♣ ou de panneaux pleins en dur (bois, PVC, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...), avec ou sans soubassement.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Le sous-bassement peut être un muret en gabions.

- ♣ **La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, excepté pour l'installation des portails.**
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- 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.
- Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ Obligation de planter :

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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

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

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

La zone N comprend deux secteurs : le secteur Nh (habitations) et le secteur Np (paysage).

Le secteur Np concerne des espaces vierges de constructions ; toute nouvelle construction est interdite.

Le secteur Nh circonscrit le bâti existant ; la construction nouvelle est interdite mais l'aménagement et l'extension du bâti existant sont possibles sous certaines conditions.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du PPR.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ♦ Les nouvelles constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N 2
 - hôtelier
 - de commerce
 - d'entrepôt
 - artisanal ou industriel
 - de bureaux et de service
- ♦ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ♦ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
- ♦ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ♦ Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux (PEL), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'ERP relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie (périmètres de vigilance des canalisations de transport d'hydrocarbure exploitées par la société du Pipeline Sud Européen (SPSE)).
- ♦ Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

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

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

1 - Dans le secteur Nh :

- ♦ Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - ◇ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
 - ◇ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destinations en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans la limite totale de 30 % de la **surface de plancher** existante à la date d'approbation du PLU, et dans le respect des aspects architecturaux initiaux.
- ♦ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone

- ♦ Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone

2 - Dans les secteurs Nh et Np :

- ♦ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ♦ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ♦ Les installations d'intérêt général
- ♦ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ♦ Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- ♦ Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- ♦ Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- ♦ Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

1 - ACCES

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

accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS – PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement, est admis.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ♦ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ♦ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative doit pouvoir 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - pour les bâtiments annexes à usage de dépendance,
 - pour l'extension des constructions existantes,
 - pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme,
 - pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N 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 la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D \geq H/2$ avec $D \geq 5$).

Toutefois, lorsque la limite séparative concerne un espace boisé classé, la distance est portée à 25 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

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Pour le château, la hauteur maximale est la hauteur actuelle à la date d'approbation du PLU.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

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

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

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

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

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :

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

♦ Implantation et volume :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

- La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- * La ligne principale de faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension de la maison et aux courbes de niveaux.
- Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- **Les toitures terrasses sont interdites sauf en cas de toitures végétalisées (dans le cadre des performances énergétiques).**
- **Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :**
 - les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
 - les constructions édifiées en limite séparative
 - les hangars agricoles.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines ...).
- Les pastiches d'une architecture archaïque (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou étrangère à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles (tuiles rondes ou plates) de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ Les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ d'un grillage sur potelets ou d'une grille
 - ♣ ou d'un soubassement apparent de 0,50 mètre surmonté d'un grillage
 - ♣ ou de panneaux pleins en dur (bois, PVC, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...), avec ou sans soubassement.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

Le sous-bassement peut être un muret en gabions.

- ♣ La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, excepté pour l'installation des portails.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- 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.
- Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ Obligation de planter :

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ANNEXES : définitions

Ce cahier de définitions a pour but d'expliquer certaines des dispositions ou le sens donné par les auteurs du PLU à certains termes employés dans le Règlement.

Précision : les dispositions littérales du règlement priment sur ces définitions.

ACTIVITE AGRICOLE

Article L 311-1 du code rural :

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

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

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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (AFU)

Les AFU sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

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

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

CARRIERE

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

CHANGEMENT D'AFECTATION

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

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

CLOTURE

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. *Voir ci-après Emprise au sol.*

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,

- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

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

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

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

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

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

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

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

EMPLACEMENT RESERVE

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques**
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier**
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques**
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit**

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

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

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

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

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

INSTALLATION D'INTERET GENERAL

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

LOTISSEMENT

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

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

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

PARCS D'ATTRACTIONS

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

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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, 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

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

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).