


Commune de PINON

	<p>Révision du Plan Local d'Urbanisme</p>
	<p>REGLEMENT</p>

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du **30 mai 2017**
approuvant le Plan Local d'Urbanisme.

Cachet de la mairie et signature du maire :

Approuvé le : 22 septembre 2004



Commune de PINON
1 Place Charles de Gaulle
02320 PINON
Tél : 03.23.80.11.08
Courriel : mairie@villedepinon.fr

<i>Révisé le :</i>		<i>Modifié le :</i>		<i>Mis à jour le :</i>	
		05/11/2010			

Sommaire

Sommaire	2
TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
Chapitre 1. Dispositions propres aux zones U	5
Chapitre 2. Dispositions propres aux zones UE	12
Chapitre 3. Dispositions propres aux zones UL	16
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	20
Chapitre 1. Dispositions propres aux zones 1 AU	20
Chapitre 2. Dispositions propres aux zones 2 AU	27
TITRE 4. DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AGRICOLES	29
TITRE 5. DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES NATURELLES	33
TITRE 6. EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS	37
TITRE 7. TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER	38

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le règlement est établi pour la totalité du territoire de la Commune de **PINON**, conformément aux dispositions des articles R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété, mentionnés en annexe du dossier du P.L.U.
- les dispositions du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain

Le Territoire de la Commune de PINON, couvert par le présent P.L.U., est divisé en cinq zones :

- U = Zones urbaines
- 1 AU = Zones à urbaniser à court terme
- 2 AU = Zones à urbaniser à long terme
- A = Zones agricoles
- N = Zones naturelles

Ces cinq zones sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n° 4.2 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les espaces boisés classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- les emplacements réservés aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts pour lesquels s'appliquent les articles L 123-1-8 et R 123-11 d)
- les servitudes instituées en application des articles L 123-2 b, 123-2 c, et R 123-12 b).

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

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent être réglementées aux articles 1 et 2 du règlement du PLU (utilisations et occupations du sol interdites et, soumises à conditions) : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des activités relatives aux destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	Cette destination comprend les logements en tant qu'habitat résidentiel, habitat adapté telles que notamment les résidences services, les résidences et foyers destinés aux étudiants, aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants..., qui constituent leur lieu de résidence habituel
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et celui de l'existence des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier (restaurant, blanchisserie, accueil...). Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.
Commerces	La destination commerces regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Commerce alimentaire : alimentation générale, boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie, boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie, fromagerie, crèmerie, caviste, produits diététiques, primeurs... Commerce non alimentaire : équipement de la personne (chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter), équipement de la maison (brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier, quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage), automobiles-motos-cycles (concessions, agents, vente de véhicule, station essence), loisirs (sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie), divers (pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc.). Services à la personne : coiffure, soins esthétiques et soins corporels, optique, médical et paramédical (laboratoire d'analyse, professions libérales médicales), autres professions libérales (architecte, géomètre, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public), agences (agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école), établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.), activités sportives et culturelles (cinémas, salles de spectacle), cafés et restaurants, etc.
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Peuvent constituer des activités artisanales les activités suivantes : bâtiment, cordonnerie, photographie, reprographie, imprimerie, photocopie, serrurerie, pressing, retouches, repassage, confection, réparation, artisanat d'art, ateliers d'artistes, etc.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Exploitation agricole ou forestière	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. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, industrie, commerce...), et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts
Équipements publics ou d'intérêt collectif	Il s'agit des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, culturelles, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, etc. Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, etc.) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc.) constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. Dispositions propres aux zones U

Caractère de la zone

Zone urbaine où coexistent :

- des pavillons individuels relativement récents.
- des lotissements et groupes d'habitations pavillonnaires.
- des commerces de proximité et des activités artisanales et de services de faible importance.
- des équipements publics (Ecoles, Salle des Fêtes, Mairie, Terrain de sports, Eglise).
- des immeubles collectifs.

Article U 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les bâtiments agricoles.
- Les constructions liées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux services qui, par leur importance, sont incompatibles avec les structures économique et démographique de l'agglomération, hormis les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 Juillet 1976 dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières.
 - Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports privés ouverts au public visés à l'article R 442-2 (aliéna a) du Code de l'Urbanisme.
 - Les dépôts de véhicules et les stations-services.
 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme et qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces non construits.
 - La création d'étang.
 - L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
 - Les garages de caravanes à ciel ouvert.
 - Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.
 - Les habitations légères et de loisirs.

Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations classées dont la présence est compatible avec la vie de quartier et ne créant pas de nuisances liées au bruit, aux émanations d'odeurs ou de poussières, sont autorisées aux conditions suivantes :

- Satisfaire à la législation en vigueur les concernant.
- Répondre aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
- Mise en oeuvre des dispositions utiles rendant les dites installations compatibles avec les milieux environnants et réduisant dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification d'installations existantes sera possible à condition de satisfaire à la réglementation en vigueur les concernant et sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.

Toute nouvelle construction dans le périmètre rapproché du captage d'eau potable au "Jardin des Antes" est interdite.

La modification et l'aménagement des constructions existantes dans ce secteur sont autorisés à condition que les travaux réalisés n'apportent pas un risque de dégradation de la qualité des eaux souterraines.

Article U 3 : Conditions de desserte par les voies publiques

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou par une servitude de passage suffisante constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque).

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse d'une profondeur de plus de 40 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de service, puissent faire demi-tour. Les impasses doivent avoir une profondeur de 50 m maximum (zone de retournement non comprise).

Article U 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1 - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement au réseau public dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 – Assainissement

Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

- En l'absence du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

- Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.
- En cas de lotissement ou de constructions groupées, les lotisseurs ou constructeurs doivent mettre en place sous voirie les conduites nécessaires au raccordement du réseau public.

Eaux pluviales :

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Electricité - Téléphone

Le branchement de la construction en électricité et téléphone, s'effectuera sur la propriété par câbles souterrains ou réseaux de façade.

Article U 5 : Caractéristiques de surface et de forme de terrains

Non réglementé.

Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des façades des constructions riveraines (alignement de fait).
- Soit avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à trois mètres.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées :

- Soit, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Soit, sur l'une des limites séparatives.
- Soit, en milieu de parcelle.

Dans les deux derniers cas, la règle suivante devra être respectée : lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les constructions à usage d'activité (commerce, artisanat, service) doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Non réglementé.

Article U 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article U 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :

- soit un niveau sur rez-de-chaussée et un comble éventuel.
- soit deux niveaux sur rez-de-chaussée.
- soit une hauteur totale de 6 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article U 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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, 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 paysages urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Toute addition de construction adventive (vérandas, marquises, etc. ...) qui ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture de la construction principale tant du point de vue du volume que des matériaux et couleur.
- Les constructions édifiées avec des matériaux de récupération, sans aucune règle architecturale.
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses.

Volumes des constructions :

- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.
- Si un sous-sol ou un vide sanitaire est prévu, il ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m (cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée).
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
- Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, comporter d'entrée de garage en façade sur rue, sauf exception motivée par la forme ou le relief de la parcelle.

Toitures :

- Les toitures peuvent être, soit à deux pentes avec un débordement latéral de 30 cm maximum, soit à quatre pentes avec un faîtage minimum de quatre mètres.
- Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile mécanique ou tout matériau de substitution de teinte et d'appareillage identique.
- Les châssis de toit sont autorisés.
- Les lucarnes doivent être de style traditionnel.
- La construction d'une maison de style contemporain sera admise sous réserve qu'elle respecte les principes de base suivante : la simplicité des lignes, l'apparente légèreté des structures, l'unité des matériaux, et un environnement de verdure abondant.

Les murs :

- Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels des locaux doivent être utilisés et appareillés simplement, conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins non accusés.
- Les piliers obliques sont interdits.
- Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Le blanc pur est interdit.
- Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- Les sous-sols ou vide sanitaires apparents doivent être recouverts comme le reste de la construction.

Les ouvertures :

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Garages et annexes :

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures terrasses autorisées, devront être réalisées, avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.
- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.
- Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les constructions diverses :

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus.

Les clôtures sur rue :

- Les clôtures devront être de style sobre et assurer une continuité d'aspect avec les clôtures des constructions riveraines (taille, teinte, matériaux) compatible avec les matériaux utilisés pour les constructions principales.
- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.
- Les clôtures pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1m00 à 1m80 de hauteur en matériau traditionnel, ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique.
 - soit d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1m80.
 - soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les grilles aux motifs compliqués qu'elles soient en béton ou en fer forgé sont interdites. Les barreaudages verticaux en fer carré dit "à l'antique" sont recommandés.
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures entre parcelles privées :

- La réglementation est là même que les clôtures sur rue.

Article U 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement, indépendamment du garage particulier.

Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 15 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour trois places de stationnement.

Article U 13 - Espaces libres et Espaces verts - Plantations

Les parties de parcelles libres devant toute construction ou installation à caractère artisanal ou industriel, les constructions légères ou provisoires, les citernes et les dépôts de toute nature doivent être aménagées en espaces verts et convenablement entretenues.

Tout espace libre doit comporter au moins un arbre pour 100 m² de terrain.

Article U 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Chapitre 2. Dispositions propres aux zones UE

La zone UE est une zone réservée à l'implantation d'établissements industriels, commerciaux et de services nécessitant de grandes parcelles.

Article UE 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective.
- Les parcs d'attraction et aire de jeux et de sports privés ouverts au public, visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces non construits.
- La création d'étang.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
- Les habitations légères et de loisirs.

Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la sécurité des établissements autorisés.
- Les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif ou technique des établissements autorisés.
- Les établissements dangereux, incommodes ou insalubres et les extensions et dépendances à condition qu'ils ne présentent pas de risque grave, d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes et qu'ils ne provoquent aucune gêne pour le voisinage.
- Les dépôts de résidus, déchets provenant de la fabrication et destinés à être récupérées ou enlevées.

Article UE 3 : Conditions de desserte par les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et adaptée à la construction projetée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article UE 4 : Conditions de desserte pour les réseaux publics

1 - Eau potable

Le branchement des constructions qui requièrent une alimentation en eau potable est obligatoirement réalisé sur le réseau public d'eau potable.

2 - Eau industrielle

L'alimentation en eau industrielle par un forage particulier est permis sous réserve de l'accord avec les services compétents et du respect de la réglementation en vigueur.

3 - Assainissement

a) Eaux usées domestiques :

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées vers des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

b) Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement des effluents prés épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UE 5 : Caractéristiques de surface et de forme du terrain

Non réglementé.

Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Toute construction doit être construite à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagé un espace suffisant de largeur minimale de 4 mètres pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

(Modification du PLU du 05/11/2010)

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article UE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 12 m à l'égout. Toutefois, des dérogations de hauteur pourront être accordées, après consultation des services intéressés.

La hauteur des constructions destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la sécurité des établissements industriels autorisés ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée avec comble aménageable.

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes, des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.

Les murs frontons sont interdits.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, et qu'elles sauvegardent les nécessités de l'esthétique.

Sauf législation spécifique, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres ; elles peuvent être constituées soit d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie doublée à

l'intérieur de la parcelle d'une haie vive de hauteur uniforme soit d'une bordurette doublée de haie vive.

Les murs pleins sont interdits sauf justification tenant à la nature de l'activité.

Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments et cachés par des plantations.

Article UE 12 : Stationnement de véhicules

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service ainsi que ceux du personnel.

Il est exigé :

- une place de stationnement par poste de travail (plus aire de livraison).
- deux places de stationnement par logement.
- et pour les bureaux et commerces, une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour trois places de stationnement.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (aliénas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

Article UE 13 : Espaces libres et Espaces verts - Plantations

- Les espaces libres intérieurs et notamment les marges de recul doivent être aménagés en espaces verts.

Il pourra être imposé la création de rideaux d'arbres à haute tige dans les espaces libres intérieurs, en ce qui concerne les industries qui, par leurs bruits, leurs odeurs, leurs émanations, leurs dépôts seraient de nature à nuire au voisinage.

Les aires de stationnement de plus de neuf places doivent être plantées à raison d'un arbre pour cinq places.

Article UE 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Chapitre 3. Dispositions propres aux zones UL

Caractère de la zone

La zone UL sera réservée à des installations et constructions nécessaires aux activités suivantes :

- Sports et loisirs.
- Vie Associative et culturelle.
- Hébergement touristique.

Article UL 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective hormis celles qui sont liées à l'hébergement temporaire ou touristique.
- Les bâtiments agricoles.
- Les constructions liées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et aux services.
- Les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 Juillet 1976.
- Les dépôts de véhicules et les stations-services.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs.
- Les garages de caravane à ciel ouvert.
- Les affouillements, exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager ou hydraulique des espaces libres.
- L'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Article UL 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la desserte des zones environnantes.

Article UL 3 : Conditions de desserte par les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation et adaptée à la construction projetée.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de voies publiques et pour celles des personnes utilisant ces accès.

Article UL 4 : Condition de desserte par les réseaux publics

1 - Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement au réseau public dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, un dispositif d'assainissement individuel pourra être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article UL 5 : Caractéristiques de surface et de forme des terrains

Non réglementé.

Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être construite à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagé un espace suffisant d'une largeur minimale de 4 mètres pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UL 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article UL 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 12 mètres à l'égout. Toutefois des dérogations de hauteur pourront être accordées, après consultation des services intéressés.

Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect soigné, tant au point de vue des volumes, des matériaux mis en oeuvre que des coloris employés.

Les murs frontons sont interdits.

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, et qu'elles sauvegardent les nécessités de l'esthétique.

Sauf législation spécifique, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres ; elles peuvent être constituées soit d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur surmonté d'une partie à claire-voie doublée à l'intérieur de la parcelle d'une haie vive de hauteur uniforme soit d'une bordurette doublée de haie vive.

- Les murs pleins sont interdits sauf justification tenant à la nature de l'activité.

Article UL 12 : Stationnement des véhicules

Sur chaque parcelle, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules individuels ou collectifs, en fonction de l'importance du public concerné par l'activité prévue.

Article UL 13 : Espaces libres et Espaces verts - Plantations

Les espaces libres intérieurs doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement de plus de neuf places doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois places.

Article UL 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1. Dispositions propres aux zones 1 AU

Caractère de la zone

Les zones 1 AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme.

Y seront autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle et collective et de locaux d'activités de commerce, d'artisanat et de service dont l'importance est compatible avec les structures démographique et économique de la Commune.

Les constructions n'y seront autorisées qu'après approbation par le Conseil Municipal d'un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires hormis en ce qui concerne les ouvrages ou installations nécessaires au service public.

Article 1 AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage de commerce, artisanat et de services qui, par leur importance, ne sont pas compatibles avec les structures démographiques et économiques de l'agglomération, hormis les constructions, ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 Juillet 1976 dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussière ou la gêne apportée.
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports privés ouverts au public visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme et qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou d'aménagement paysager des espaces non construits.
- La création d'étang ou l'extension d'étang existant.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les garages de caravanes à ciel ouvert.
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

Article 1 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

1. Les installations classées, aux conditions suivantes :
 - Satisfaire à la législation en vigueur les concernant.
 - Répondre aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - Mise en oeuvre des dispositions utiles rendant les dites installations compatibles avec les milieux

environnants et réduisant dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

2. Les équipements d'infrastructure (voirie et réseaux) et les ouvrages et installations liés au service public à condition qu'ils soient nécessaires à la desserte de la zone et qu'ils ne nuisent pas à la vocation principale de la zone.

Article 1 AU 3 : Conditions de desserte par les voies publiques

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant une circulation automobile et en bon état de viabilité. Cet accès devra se faire :

- soit directement par une façade sur rue
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès)
- soit par une servitude de passage suffisante constituée par acte authentique

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque).

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse d'une profondeur de plus de 40 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, en particulier de service, puissent faire demi-tour.

La création de voie nouvelle en impasse de plus de 50 mètres est interdite (zone de retournement non comprise).

Article 1 AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1 - Eau

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les lotisseurs et constructeurs devront mettre en place, à leur charge, sous voirie, les conduites nécessaires au raccordement au réseau public.

En cas d'impossibilité technique de raccordement ou d'absence de réseau d'égout communal, les eaux et matières usées seront dirigées vers des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions

de la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est **interdit**.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de lotissement ou de groupe d'habitations, des aménagements tels que bassin ou autre dispositif pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

Article 1 AU 5 : Caractéristiques de surface et de forme des terrains

Non réglementé.

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres et au plus de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées par des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article 1 AU 7 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être édifiées.

- soit, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
- soit, sur l'une des limites séparatives
- soit, en milieu de parcelle

Dans les deux derniers cas, la règle suivante devra être respectée :

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les constructions à usage d'activité (commerce, artisanat, service) doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif.

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne doit pas excéder 40 % de la surface de terrain.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale de toute construction, sauf impératifs techniques ou fonctionnels ne peut excéder :

- soit un niveau sur rez-de-chaussée et un comble éventuel.
- soit deux niveaux sur rez-de-chaussée.
- soit une hauteur totale de 6 mètres pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics.

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain.

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, 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 paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Toute addition de construction adventive (vérandas, marquises, etc. ...) qui ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture de la construction principale tant du point de vue du volume que des matériaux et couleur.
- Les constructions édifiées avec des matériaux de récupération, sans aucune règle architecturale.
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses.

Volumes des constructions :

Les constructions doivent être de préférence de plain-pied.

Si un sous-sol ou vide sanitaire est prévu, il ne devra pas dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 m (cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

Les constructions comportant un sous-sol enterré nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, comporter d'entrée de garage en façade sur rue, sauf exception motivée par la forme ou le relief de la parcelle.

Toitures :

Les toitures peuvent être, soit à deux pentes avec un débordement latéral de 30 maximum, soit à quatre pentes avec un faitage minimum de quatre mètres.

Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile mécanique ou tout matériau de substitution de teinte et d'appareillage identique.

Les châssis de toit sont autorisés.

Les lucarnes doivent être de style traditionnel.

La construction d'une maison de style contemporain sera admise sous réserve qu'elle respecte les principes de base suivante : la simplicité des lignes, l'apparente légèreté des structures, l'unité des matériaux, les parois de glace liant intimement la nature au foyer et un environnement de verdure abondant.

Les murs :

Si les matériaux sont laissés apparents, seuls les matériaux traditionnels locaux doivent être utilisés et appareillés simplement, conformément à l'usage traditionnel avec des joints fins non accusés.

Les piliers obliques sont interdits.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre. Le blanc pur est interdit.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Les sous-sols ou vides sanitaires apparents doivent être recouverts comme le reste de la construction.

Les ouvertures :

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et la dimension des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Garages et annexes :

Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent de toute manière être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en oeuvre des matériaux notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures terrasses autorisées, devront être réalisées, avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé pour celle-ci.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellés entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.

Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente

identique à celle de cette dernière.

Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue s'ils sont visibles de celle-ci.

Des toitures terrasses pourront être tolérées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

Les constructions diverses :

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus;

Toutefois des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les clôtures sur rue :

- Les clôtures devront être de style sobre et assurer une continuité d'aspect avec les clôtures des constructions riveraines (taille, teinte, matériaux) compatible avec les matériaux utilisés pour les constructions principales.

- Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

- Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur plein de 1m00 à 1m80 de hauteur en matériau traditionnel, ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique.

- soit d'un muret de 0,60 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1m80.

- soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

- Les grilles aux motifs compliqués qu'elles soient en béton ou en fer forgé sont interdites. Les barreaudages verticaux en fer carré dit "à l'antique" sont recommandés.

- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures entre parcelles privées :

- La réglementation est la même que les clôtures sur rue.

Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et aux groupes d'habitation dans la mesure où les règlements propres à ces opérations ne définiraient pas de règles spécifiques applicables à l'ensemble.

Article 1 AU 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement, indépendamment du garage particulier.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce, il est exigé une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également être tenu quitte de ces obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Article 1 AU 13 : Espaces libres et Espaces verts - Plantations

Il est rappelé que la construction en zone 1 AU doit faire l'objet d'un schéma d'aménagement de l'ensemble du secteur, approuvé par le Conseil Municipal, avant toute opération d'urbanisation. Le dit schéma comportera, notamment la localisation et la superficie des espaces verts que la collectivité entend éventuellement réaliser ou faire réaliser.

Toute espace libre doit comporter au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 100 m² de terrain.

Article 1 AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Chapitre 2. Dispositions propres aux zones 2 AU

Les zones 2 AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation à long terme.

Y seront autorisées les constructions à usage d'habitation individuelle et collective et les locaux d'activités de commerce, d'artisanat et de services dont l'importance est compatible avec les structures démographique et économique de la Commune, après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme, hormis en ce qui concerne les ouvrages ou installations nécessaires au service public.

Article 2 AU 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les constructions ou installations hormis celles qui sont soumises à des conditions particulières à l'article 2 AU 2.

Article 2 AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les équipements d'infrastructure (voirie et réseaux), les ouvrages et installations liés au service public à condition qu'ils soient nécessaires à la desserte de la zone et qu'ils ne nuisent pas à la vocation principale de la zone.

- Les autres modes d'utilisation ou d'occupation du sol ne sont autorisés qu'après modification ou révision du P.L.U.

Article 2 AU 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres et au plus de 10 mètres par rapport à l'alignement.

- Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées par des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article 2 AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales doivent être édifiées :
 - soit, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre
 - soit, sur l'une des limites séparatives
 - soit, en milieu de parcelle

Dans les deux derniers cas, la règle suivante devra être respectée :

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

Les constructions à usage d'activité (commerce, artisanat, service) doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif.

TITRE 4. DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère de la zone

Les zones agricoles comprennent les secteurs, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique ou économique des terres agricoles.

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions ou installations non nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et non liées à l'exploitation agricole hormis celles autorisées sous conditions particulières et mentionnées à l'article A 2.

Article A 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Les immeubles existants peuvent être réparés, confortés ou aménagés, même s'ils ne répondent pas aux prescriptions édictées à l'article A 3, même s'ils ne sont pas liés à une activité agricole à condition :

- qu'il n'y ait pas accroissement du volume bâti existant.
- que les prescriptions de l'article A 11 soient respectées.
- que le changement d'affectation n'entrave pas l'activité des exploitations riveraines.

Les installations classées liées à l'activité agricole devront répondre aux conditions suivantes :

- Satisfaire à la législation en vigueur les concernant.
- Mise en oeuvre de toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnantes et permettre d'éviter et tout au moins de réduire dans la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification d'installations existantes sera possible dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances.

Les bâtiments d'exploitation agricole et les logements destinés aux exploitants ou activité et à leur personnel permanent sont autorisés à condition :

- que ces logements fassent partie intégrante ou soient situés dans un rayon de moins de 50 mètres de l'enceinte du corps de ferme.
- qu'ils soient adaptés à l'importance et au système de production de l'exploitation.
- que ces constructions s'intègrent dans le paysage et ne portent pas atteinte par leur architecture ou leur implantation à la qualité des sites.

Article A 3 : Conditions de desserte par les voies publiques

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque).

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1 - Eau

Toute construction et installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité agricole qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par un branchement sur le réseau collectif.

Il peut être autorisé d'alimenter la construction nouvelle par captage, forage ou puits particulier à condition de respecter la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

Eaux usées :

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

En l'absence de réseau, sont inconstructibles à usage d'habitation ou d'activité les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au Code de la Santé Publique.

Les systèmes d'assainissement individuel doivent être conçus de manière à permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5 : Caractéristiques de surface et forme des terrains

Non réglementé.

Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions, sauf aménagements des bâtiments existants ou indication particulière portée au plan (marge de recul) doivent être implantées à au moins 5 m des emprises publiques.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives et en respectant la règle suivante :

- Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points.

En cas d'extension ou d'aménagement, le bâtiment à édifier peut être implanté en prolongement des bâtiments existants sous réserve que puisse être mis en oeuvre tout dispositif efficace de protection contre l'incendie.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif.

Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée, ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée + comble éventuel et 10 mètres au faîtage pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveau.

Des adaptations à cette règle pourront être accordées en cas d'extension de bâtiments existants, afin de préserver l'unité du volume bâti.

Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des ouvrages ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci notamment du point de vue du volume et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée en rase campagne, elle devra s'intégrer dans le paysage notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures doivent être de grillage doublé ou non d'une haie vive.

Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et exploitations agricoles autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

En particulier, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement aménagé dans la propriété.

Des aires de stationnement de surface suffisante seront réservées à l'intérieur de la propriété pour le stationnement des camions, engins, et divers véhicules utilitaires.

Article A 13 : Espaces libres et Espaces verts - Plantations

Les bâtiments qui, par leur forme, leur aspect ou leur nature, s'intégreront mal dans le paysage, doivent être ceinturés par des plantations d'arbres à hautes tiges.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE 5. DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES NATURELLES

Caractère de la zone

Les zones naturelles comprennent les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique ou écologique et notamment la totalité de la surface de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Article N 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes installations ou constructions hormis celles qui sont autorisées sous conditions particulières à l'article N 2.

Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

La **construction** de bâtiment est **autorisée en zone Nh** aux conditions suivantes :

- respecter la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- présenter des caractéristiques architecturales rappelant l'existence du château existant avant 1917
- limiter l'emprise au sol aux murs de fondation du bâtiment détruit.

Sont interdites les activités susceptibles de créer des nuisances phoniques ou visuelles.

Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt.

Les constructions existantes peuvent être réparées, confortées et aménagées et faire l'objet d'une extension limitée à 30 % de la surface de plancher de la construction initiale, à condition d'être utilisée en habitation individuelle.

Les constructions, ouvrages et installations sont autorisées si elles sont nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article N 3 : Conditions de desserte par les voies publiques

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou par une servitude de passage suffisante constituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le permis de construire pourra être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des

usagers de voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (sauf si un aménagement supprime cette gêne ou ce risque).

2 - Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics

1 - Eau

Pour qu'une parcelle puisse recevoir une ou plusieurs constructions à usage d'habitation ou d'activité, il faut qu'elle soit desservie par un réseau d'eau potable de capacité suffisante.

2 – Assainissement

Eaux usées :

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

En l'absence de réseau, sont inconstructibles à usage d'habitation ou d'activité les terrains dont les caractéristiques (superficie, topographie, géologie ...) ne permettent pas la mise en place d'un système d'assainissement individuel conforme au règlement sanitaire et au Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5 : Caractéristiques de surface et de forme des terrains

Non réglementé.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, sauf aménagements des bâtiments existants doivent être implantées à au moins 5 m des emprises publiques.

Les adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour des constructions, ouvrages ou installations nécessaires au service public, ou d'intérêt collectif.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas d'extension ou d'aménagement, le bâtiment à édifier peut être implanté en prolongement des bâtiments existants sous réserve que puissent être mis en oeuvre tous dispositifs efficaces de protection contre l'incendie.

Toutes constructions doivent être implantées à une distance des limites de propriété au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée + comble éventuel et **12 mètres au faîtage** pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Lorsque la construction à édifier doit s'intégrer dans un ensemble préexistant, elle devra être en harmonie avec celui-ci notamment du point de vue du volume et des couleurs.

Lorsque la construction doit être édifiée en rase campagne, elle devra s'intégrer dans le paysage notamment du point de vue des volumes et des couleurs.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

Les clôtures doivent être de grillage doublé ou non d'une haie vive.

Article N 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations

autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 : Espaces libres et Espaces verts - Plantations

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

TITRE 6. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET AUX OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Aux documents graphiques du règlement, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste suivante des emplacements réservés instaurés sur le territoire communal figure également sur les documents graphiques du dossier de P.L.U. (cf. pièces 4.2 à 4.3).

Référence du plan de zonage	Destination	Collectivité bénéficiaire	Superficie
ER1	Agrandissement du Cimetière Communal	Commune de PINON	5265 m ²
ER2	Liaison entre la Rue du 52ème R.I. et la Place Route de Vauxaillon	Commune de PINON	574 m ²
ER4	Assainissement pluvial de la zone 1 AU "Les Noires Epines"	Commune de PINON	500 m ²

L'ER3 a été supprimé avec la révision de 2016.

TITRE 7. TERRAINS CLASSÉS PAR LE PLAN COMME ESPACES BOISÉS À CONSERVER, À PROTÉGER OU À CRÉER

CARACTÈRE DES TERRAINS :

Il s'agit de parcs, bois ou forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, complété par une trame de ronds.

Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme21 :

1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant 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.

2 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

3 - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre III du Code Forestier.

4 - Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'exploitation du présent alinéa.

5 - Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du nouveau Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.124-1 et de l'article L.313-1 du même code ; - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre national de la propriété forestière;

6 - La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme :

1 - Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'État, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

2 - Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie de terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

3 - Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du Ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions.

L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

4 - La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.