

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
CLERMONT-FERRAND
2 / NOV. 2019
Greffe n° _____

Dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme
de Saint-Bonnet-Tronçais

Par arrêté du maire en date du 18 mars 2019

Mairie de Saint-Bonnet-Tronçais

03 Saint-Bonnet-Tronçais

Mars 2019

Préambule :

La commune de Saint-Bonnet-Tronçais est située dans la partie ouest du département de l'Allier. Elle est en limite départementale avec le Cher.

La superficie cadastrée de la commune est de 2 798 hectares pour une population de 732 habitants en 2014.

Elle est au cœur d'une région forestière réputée, la Forêt de Tronçais, valorisée par le développement de l'activité touristique.

La commune fait partie du PETR du Pays de la Vallée de Montluçon et du Cher dont le SCoT a été approuvé le 18 mars 2013 et qui est en cours de révision partielle.

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07 avril 2010.

1. Objet de la présente modification :

La commune de Saint-Bonnet-Tronçais souhaite modifier son PLU afin de prendre en compte une évolution législative concernant les constructions existantes en zones agricoles ou naturelles. Il s'agit de pouvoir autoriser sous conditions les extensions et constructions d'annexes pour les constructions principales existantes en zone A et N.

Le projet n'a pas pour objet,

- soit de changer les orientations définies par le PADD,
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle,
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme, la procédure de modification avec enquête publique est lancée. En effet, le projet de modification risque de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (article L.153-41 du code de l'urbanisme).

2. Notice explicative :

Le règlement graphique du PLU de Saint-Bonnet-Tronçais fait usage des Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) pour :

- des secteurs touristiques (Nt)
- deux hameaux à fort caractère patrimonial (Np)
- des constructions dispersées en zone agricole et naturelle (Nr).

Lors de diverses demandes, il s'avère que certaines constructions isolées n'ont pas été repérées et sont restées en zone A ou N. De ce fait, aucune possibilité d'évolution ne leur est permise.

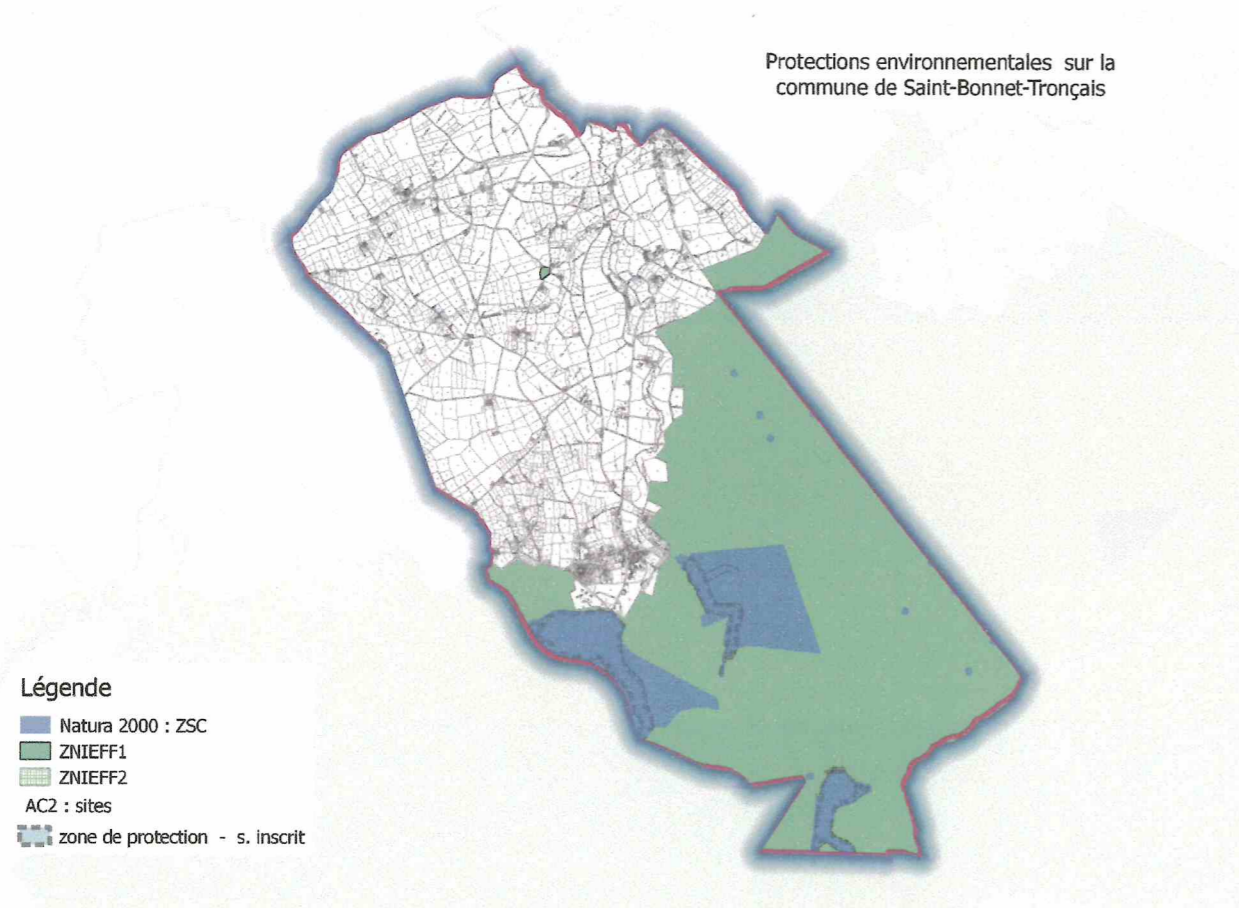
Afin de ne pas rencontrer à nouveau ces oublis préjudiciables pour les propriétaires, la commune a décidé de supprimer les STECAL Nr et de modifier le règlement de la zone A et N.

Conformément à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

3.Incidence du projet sur l'environnement :

Des protections environnementales sont présentes sur le territoire de Saint-Bonnet-Tronçais.



Le PLU de Saint-Bonnet-Tronçais approuvé en 2010 permettait aux constructions isolées de faire des extensions et annexes si elles étaient zonées en Nr. Cependant, quelques constructions n'ont pas été prises en compte par négligence.

Le projet de modification a pour but de traiter toutes les constructions isolées de la même manière.

Le nombre de constructions concernées reste minime et les possibilités de constructions sont conditionnées de façon à conserver le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

De plus, les possibilités de construire ne concernent que des parcelles déjà urbanisées.

Le projet n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

4.Modification du règlement écrit :

La zone agricole et la zone naturelle voient leur règlement modifié.

Les modifications apportées au règlement sont inscrites en rouge :

Zone A :

ARTICLE A1 : INCHANGÉ

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

Seuls sont autorisés en zone A :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :
 - o les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles : bâtiments de dépendance liés et nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à la transformation des productions agricoles et à la vente de ces produits (hangar, stabulation, grange, serre, local de transformation et de conditionnement, espace de vente à la ferme...)
 - o la ou les constructions d'habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole : logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation, la nature de l'activité nécessitant leur présence.
 - o les construction et installations touristiques (gîte rural, camping à la ferme, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes-auberges, fermes pédagogiques, centres équestres...) complémentaires et nécessaires à la diversification de l'exploitation agricole,
 - o l'aménagement, les transformations, la restauration et la rénovation et l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole.
- **L'extension des constructions existantes.**
- **Les annexes aux habitations existantes.**

ARTICLE A3 : INCHANGÉ

ARTICLE A4 : INCHANGÉ

ARTICLE A5 : INCHANGÉ

ARTICLE A6 : INCHANGÉ

ARTICLE A7 : INCHANGÉ

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

- Les annexes aux habitations existantes devront être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

- Pour l'extension des constructions existantes, sous réserve que l'extension réalisée ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher existante, l'emprise au sol devra être comprise dans une limite totale de 200m².
- Pour les constructions de moins de 60 m², l'extension peut représenter jusqu'à plus 50% de la surface de plancher existante.
- Pour les annexes aux habitations existantes, l'emprise au sol devra être comprise dans une limite de 40 m² maximum (total des annexes hors piscine), et à condition d'être implantées à 30 mètres maximum du bâtiment principal.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder

- R+ combles pour les constructions recevant du public
- 12 mètres pour les constructions à usage d'activité agricole

Cette règle ne s'applique pas aux silos.

- La hauteur maximale totale des extensions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres (une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'extension d'habitation existante), 4,5 mètres pour les annexes.

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE A11 : INCHANGÉ

ARTICLE A12 : INCHANGÉ

ARTICLE A13 : INCHANGÉ

ARTICLE A14 : INCHANGÉ

Zone N :

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique : forêts, zones humides...

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Les constructions peuvent être autorisées ~~dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées~~, à condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs ~~de taille et de capacité d'accueil limitées~~ dans lesquels s'appliquent des prescriptions particulières :

~~-Nr : secteurs de constructions peu denses présentes dans l'espace agricole où l'aménagement, la restauration, la rénovation, et les extensions mesurées du bâti sont admis, comme le changement de destination des constructions existantes à usage agricole,~~

-Nt : secteur réservé aux activités de tourisme et de loisirs (équipement, hébergement, activités)

-Np : hameaux anciens dont la morphologie existante est à préserver

-Ne : secteurs réservés pour les équipements collectifs (station d'épuration...)

-Ni : secteurs à risque d'inondation.

La date de référence pour les constructions, exploitations et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

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

Sous réserve de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage, et de ne pas nuire aux paysages naturels,

~~En secteurs Nr :~~

Sont admises :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers
- les constructions, installations, et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre, sauf dispositions d'urbanisme contraires (application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,
- la restauration ou la réfection des constructions existantes,
- ~~dans les limites prévues à l'article N9,~~ l'extension des constructions existantes, à l'exclusion des abris de jardins, annexes et bâtiments isolés non liés à une habitation,
- le changement de destination des constructions existantes, à vocation d'habitation, d'artisanat, de commerce, de services ou d'activité touristique, à l'exclusion des abris de jardins, constructions annexes et bâtiments isolés non liés à une habitation,
- la construction d'annexes (~~garage de moins de 20 m², abri à bois, abri de jardin, piscines~~) de constructions principales existantes,

Sont admises sous réserve d'être liés à une exploitation agricole existante :

- dans les limites prévues à l'article N9, la construction de bâtiments complémentaires nécessaires à l'activité agricole (hangar, grange...),
- les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole comme les gîtes ruraux, chambres d'hôtes... L'aménagement, les transformations, la restauration, la réfection et l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

En secteur Nt :

Sont admises :

- le création et l'extension de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes, y compris les bâtiments et constructions annexes nécessaires à l'animation et à l'accueil touristique (sanitaires, piscine, club house...)
- les habitations légères de loisirs : maisons mobiles, chalets, bungalows, gîtes démontables,
- les constructions et installations d'équipements touristiques, de loisirs, sportifs, culturels, et de centre équestres, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone, et leurs annexes,
- les équipements d'hébergement touristique et de logement saisonnier
- les habitations et leurs annexes destinées à la direction et au gardiennage d'une activité autorisée,
- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

En secteur Ne :

Est admise :

- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

En secteur Np :

Sont admises :

- la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes,
- la construction d'annexes (garage de moins de 20 m², abris à bois, abris de jardin, piscine) liées à des constructions principales existantes,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits suite à un sinistre,
- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

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

Les constructions neuves doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

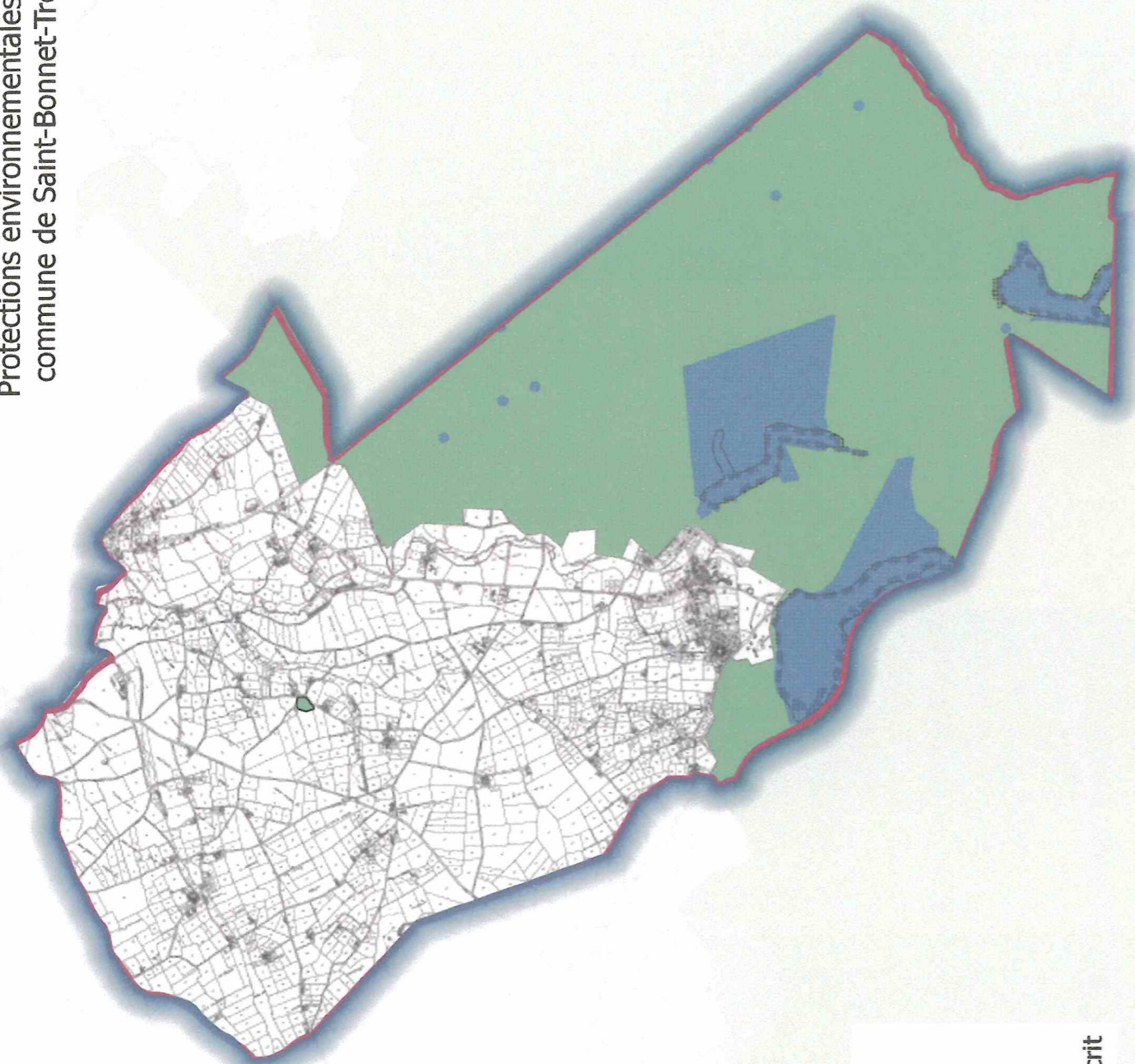
Au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé selon les contraintes de visibilité, de sécurité routière, ou d'aménagement ultérieur d'intersections.

En secteurs ~~Nt~~ N, Nt, Np : l'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière, ou pour respecter des alignements bâtis existants.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions neuves peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Protections environnementales sur la commune de Saint-Bonnet-Tronçais



Légende

■ Natura 2000 : ZSC

■ ZNIEFF1

■ ZNIEFF2

■ AC2 : sites

■ zone de protection - s. inscrit

Envoyé en préfecture le 22/09/2020

Reçu en préfecture le 22/09/2020

Affiché le

SLO

ID : 003-210302212-20200918-DEL2020_0918004-DE

Département de l'Allier

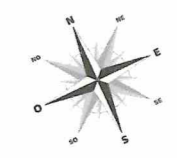
Commune de SAINT-BONNET-TRONCAIS



















PLAN LOCAL D'URBANISME

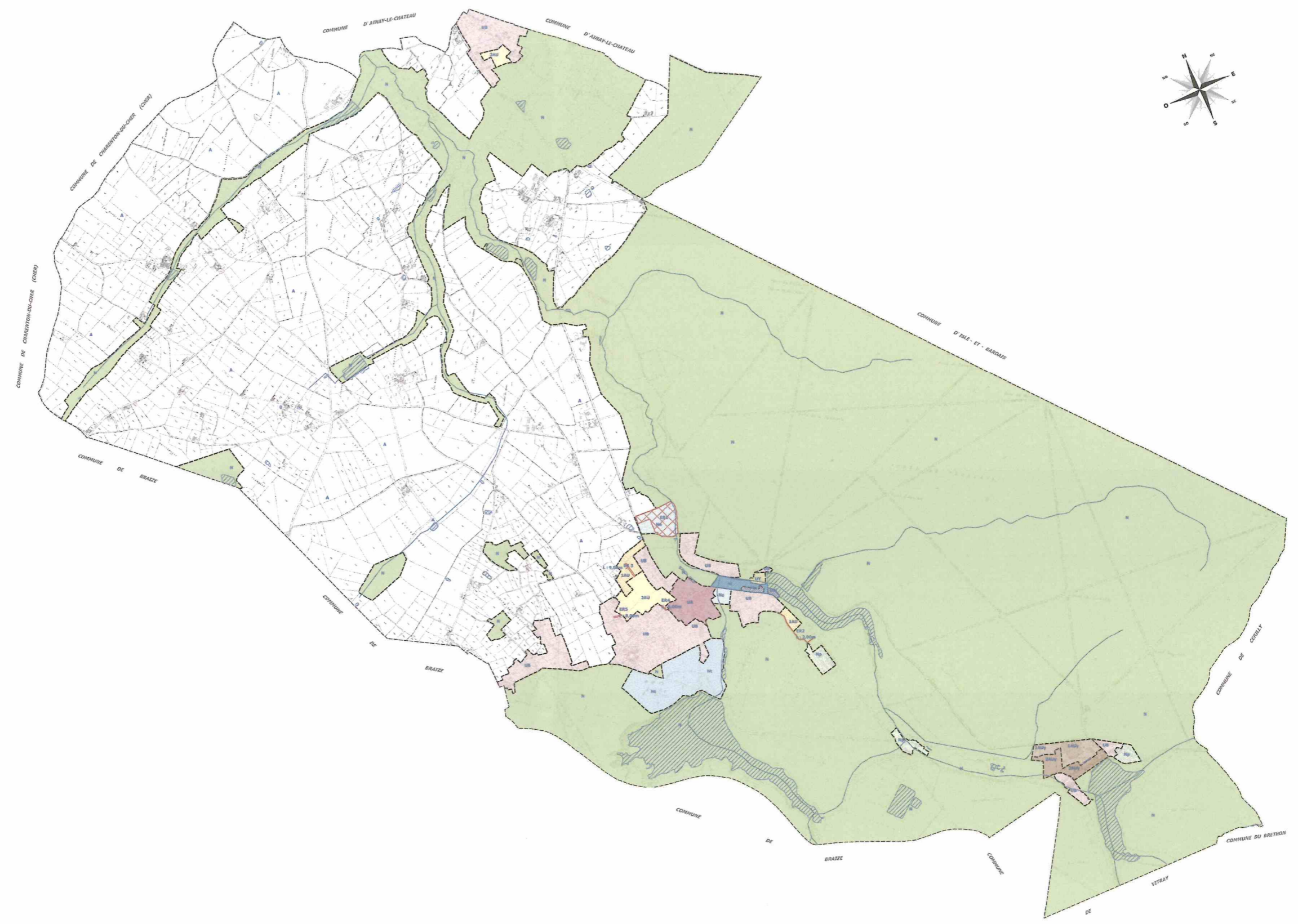
PLAN DE ZONAGE N°1
ENSEMBLE
1 / 10 000 ème

Arrêté par délibération du conseil municipal du :
Approuvé par délibération du conseil municipal du :
Le Maire,

Réalisation EDT03



-  Réseau hydrographique : cours d'eau, étangs
-  Limite de zone
-  UA Zone urbaine destinée principalement à l'habitat dense et aux activités compatibles
-  UB Zone urbaine à vocation principale d'habitat et aux activités compatibles
-  UBi Zone urbaine à vocation principale d'habitat et aux activités compatibles soumis au risque inondation
-  UY Zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, commerciales et artisanales
-  1AU Zone à urbaniser à court terme
-  2AU Zone à urbaniser à long terme
-  1AUy Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services
-  2AUy Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services
-  A Zone agricole
-  N Zone naturelle et forestière
-  Ni Zone naturelle humide et à risque d'inondation
-  Np Zone naturelle où les extensions et constructions annexes sont autorisées dans le respect du bâti existant des hameaux
-  Ne Zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif
-  Nt Zone naturelle à vocation touristique et de loisirs
-  EMBLEMENS RESERVES
-  RISQUE D'INONDATION



Département de l'Allier

Commune de
SAINT-BONNET-TRONCAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME


















PLAN DE ZONAGE N°2a
PARTIE OUEST DE LA COMMUNE
1 / 5000ème

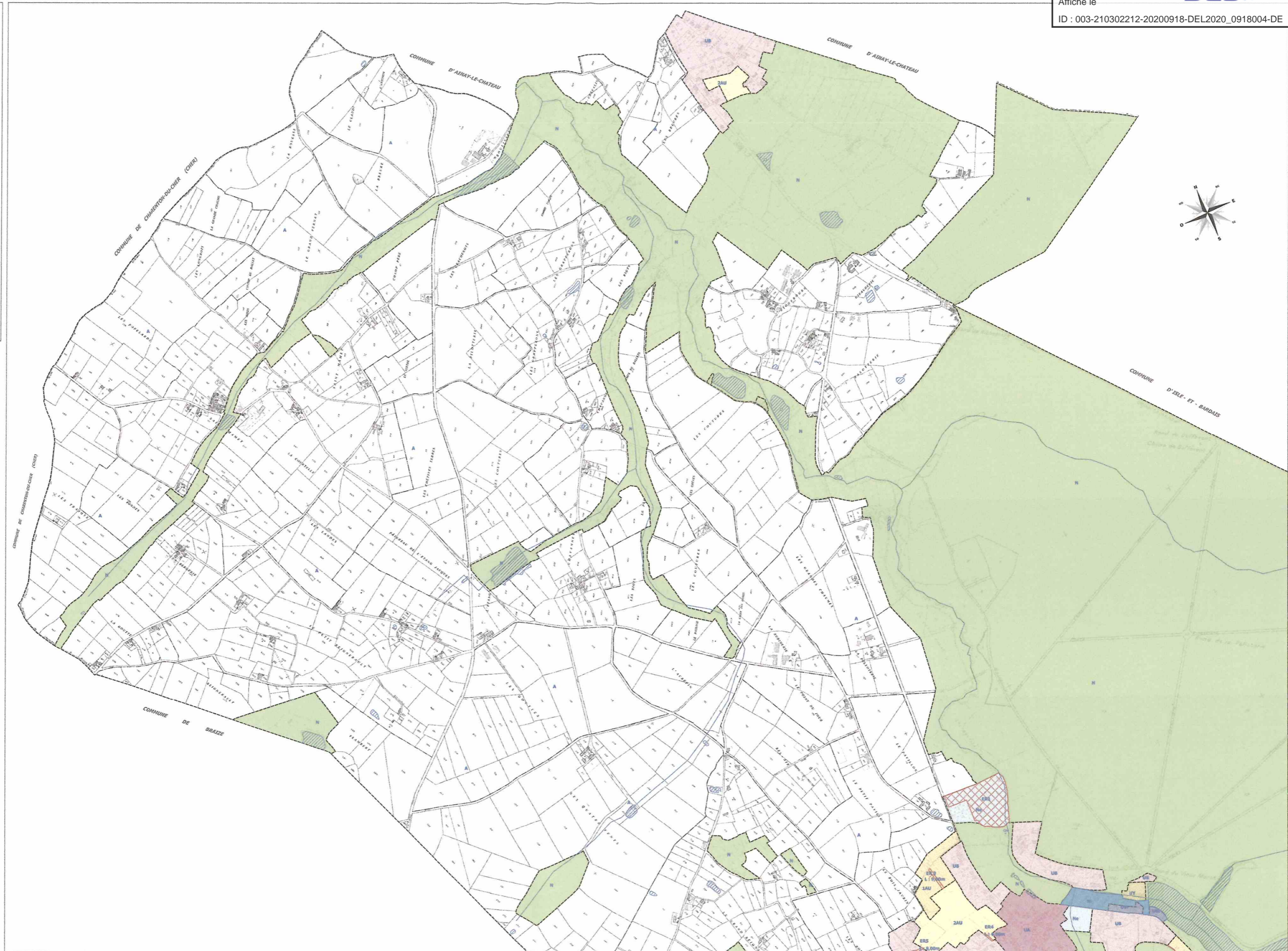
Arrêté par délibération du conseil municipal du :

Approuvé par délibération du conseil municipal du :

Le Maire,

Réalisation DDT03

-  Réseau hydrographique : cours d'eau, étangs
-  Limite de zone
-  UA Zone urbaine destinée principalement à l'habitat dense et aux activités compatibles
-  UB Zone urbaine à vocation principale d'habitat et aux activités compatibles
-  UBI Zone urbaine à vocation principale d'habitat et aux activités compatibles soumis au risque inondation
-  UY Zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, commerciales et artisanales
-  1AU Zone à urbaniser à court terme
-  2AU Zone à urbaniser à long terme
-  1AUy Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services
-  2AUy Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services
-  A Zone agricole
-  N Zone naturelle et forestière
-  Ni Zone naturelle humide et à risque d'inondation
-  Np Zone naturelle où les extensions et constructions annexes sont autorisées dans le respect du bâti existant des hameaux
-  Ne Zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif
-  Nt Zone naturelle à vocation touristique et de loisirs
-  EMBLEMES RESERVES
-  RISQUE D'INONDATION








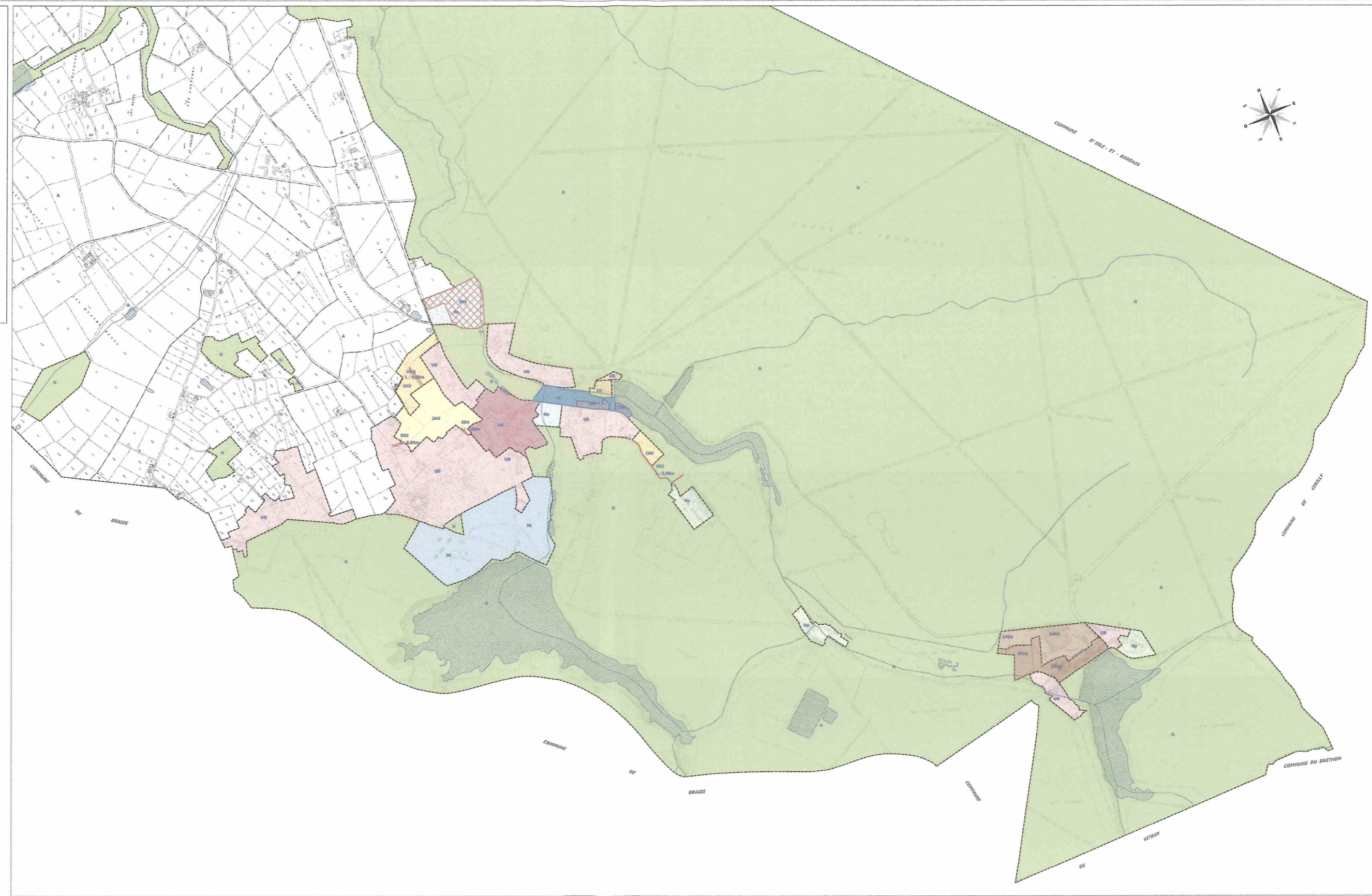
Département de l'Allier
Commune de SAINT-BONNET-TRONCAIS
PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DE ZONAGE N°2b
 PARTIE EST DE LA COMMUNE
 1 / 5000ème

Arrêté par délibération du conseil municipal du :
 Approuvé par délibération du conseil municipal du :
 Le Maire,

Illustration DDTU

-  Réseau hydrographique : cours d'eau, étangs
-  Limite de zone
-  UA Zone urbaine destinée principalement à l'habitat dense et aux activités compatibles
-  UB Zone urbaine à vocation principale d'habitat et aux activités compatibles
-  UBI Zone urbaine à vocation principale d'habitat et aux activités compatibles soumis au risque inondation
-  UY Zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, commerciales et artisanales
-  1AU Zone à urbaniser à court terme
-  2AU Zone à urbaniser à long terme
-  1AUy Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services
-  2AUy Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services
-  A Zone agricole
-  N Zone naturelle et forestière
-  Ni Zone naturelle humide et à risque d'inondation
-  Np Zone naturelle où les extensions et constructions annexes sont autorisées dans le respect du bâti existant des hameaux
-  Ne Zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif
-  Nt Zone naturelle à vocation touristique et de loisirs
-  EMBLEMES RESERVES
-  RISQUE D'INONDATION



Département de l'Allier
Commune de SAINT-BONNET-TRONCAIS

PLAN LOCAL D'URBANISME








PLAN DE ZONAGE N°2c
LE BOURG
1 / 2500 ème

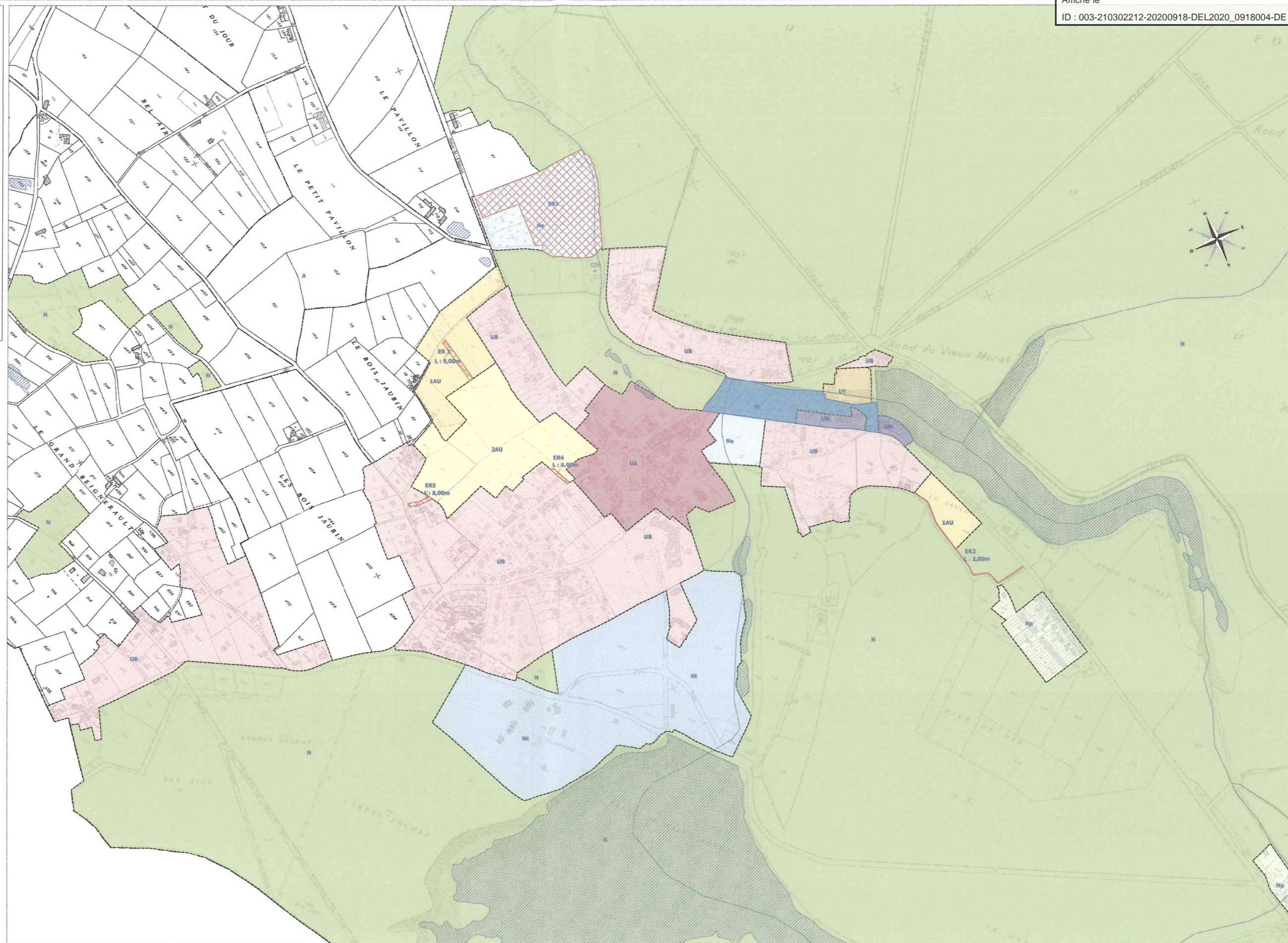
Arrêté par délibération du conseil municipal du :

Approuvé par délibération du conseil municipal du :

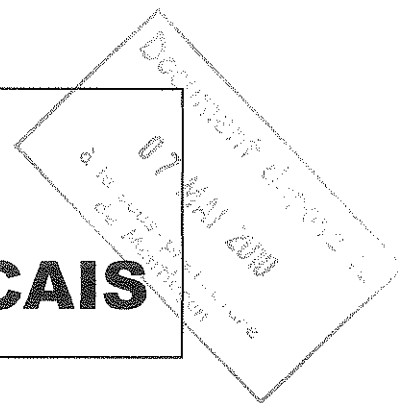
Le Maire,

Réalisation E0103

-  Réseau hydrographique : cours d'eau, étangs
-  Limite de zone
-  UA Zone urbaine destinée principalement à l'habitat dense et aux activités compatibles
-  UB Zone urbaine à vocation principale d'habitat et aux activités compatibles
-  UBI Zone urbaine à vocation principale d'habitat et aux activités compatibles soumis au risque inondation
-  UY Zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, commerciales et artisanales
-  1AU Zone à urbaniser à court terme
-  2AU Zone à urbaniser à long terme
-  1AUy Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services
-  2AUy Zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services
-  A Zone agricole
-  N Zone naturelle et forestière
-  Ni Zone naturelle humide et à risque d'inondation
-  Np Zone naturelle où les extensions et constructions annexes sont autorisées dans le respect du bâti existant des hameaux
-  Ne Zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif
-  Nt Zone naturelle à vocation touristique et de loisirs
-  EMBLEMES RESERVES
-  RISQUE D'INONDATION



Commune de **SAINT-BONNET-TRONCAIS**



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

DOCUMENT N°3

REGLEMENT

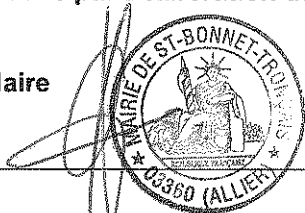
Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du :

06 JUIL. 2009

Approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du :

07 AVR. 2010

Le Maire



SOMMAIRE

REGLEMENT	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
DISPOSITIONS GENERALES	3
ARTICLE 1) CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOLERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	
ARTICLE 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE 4) ADAPTATIONS MINEURES	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE 5) DISPOSITIONS DIVERSES	8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U	10
ZONE UA	11
ZONE UB	17
ZONE UY	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER AU	28
ZONE 1AU	29
ZONE 2AU	36
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N	44
LEXIQUE	52

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT-BONNET-TRONCAIS

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- **Les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux** d'équilibre entre l'aménagement de l'espace et la protection des milieux naturels, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

- Les dispositions des articles L.111-2 (dispositions relatives à certaines voiries), L. 111-3 (reconstruction à l'identique après sinistre), L111-3-1 (sécurité publique), L. 111-4 (nécessité de travaux sur les réseaux publics, et cas d'opération déclarées d'utilité publique), L.111-5-2 (protection des sites, milieux naturels et paysages), du Code de l'urbanisme.

- **Les règles générales d'urbanisme mentionnées à l'article R.111-1 et suivants** du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R111-2 (exposition à des nuisances graves), R. 111-4 (site ou vestiges archéologiques), R 111-15 (conséquences dommageables pour l'environnement), et R.111-21 (atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monuments).

Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à 111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

- Les périmètres visés à l'article R. 123-13, ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

- Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, et L. 313-2 du Code de l'Urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

- L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme rendant inapplicables la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

- **Les servitudes d'utilité publique** conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme. Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

- Les dispositions applicables aux lotissements :

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10 et suivants les formes définies par l'article R. 442-23.

S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment :

- les prescriptions relatives à la protection du patrimoine historique issues des lois du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et du 2 mai 1930 sur les monuments naturels et les sites
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

➤ **Les zones urbaines, dites zones U**

Les zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés ou en cours de réalisation. Les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce statut dépend du niveau d'équipement : voirie - eau assainissement – électricité.

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant pas être classés en zone urbaine.

La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- des parties actuellement non urbanisées,
- de la gestion économe de l'espace,
- de la qualité des terres agricoles,
- de l'intérêt des sites et des milieux naturels...

Zones urbaines :

- Zone **UA** : elle couvre le bâti le plus dense de la commune, correspondant au bourg ancien. Elle est destinée principalement à l'habitat, accueille également des activités économiques, de commerces, de services, et d'artisanat compatibles avec la proximité d'habitations, et des équipements collectifs.
- Zone **UB** : Il s'agit d'une zone d'extension urbaine où prédomine la construction individuelle discontinue. La densité du bâti y est moins importante que dans le centre aggloméré du bourg. Cette zone à vocation principale d'habitat peut également accueillir des constructions à vocation artisanale, de commerces ou de services, compatibles avec la proximité d'habitations. Les secteurs classés en zone UB sont des secteurs soit déjà urbanisés, soit où les réseaux sont en cours de réalisation ou ont une capacité suffisante.

Un secteur **UBi** est identifié à risque d'inondation ou de ruissellement.

- **Zone UY** : inscrite à Morat permettant le maintien d'activités économiques sur le site.

➤ **Les zones à urbaniser, dites zones AU :**

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

Les zones **AU** constituent en quelque sorte des « réserves foncières », en vue de l'extension future de l'urbanisation.

Deux types de zones AU sont définis sur le territoire communal :

1) la zone **1AU** : zone naturelle, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Elle comprend plusieurs secteurs à vocation principale d'habitat. Ils pourront également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage des habitations.

L'urbanisation de la zone se fera par la réalisation au coup par coup ou par opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent.

Un secteur **1AU Y** est délimité à Tronçais, afin d'y prévoir dès aujourd'hui une vocation d'activités économiques (services, loisirs, commerces).

2) la zone **2AU** : zone naturelle non équipée, destinée aux extensions de l'urbanisation à long terme de la commune.

Elle a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintient intact, et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique une modification du PLU.

Un secteur **2AU Y** est délimité à Tronçais, afin d'y prévoir dès aujourd'hui une vocation d'activités économiques (services, loisirs, commerces).

➤ **Les zones naturelles et forestières, dites zones N :**

La zone **N** couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique : forêts, boisements, abords des ruisseaux...

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est interdite, sinon limitée, ou soumises à des conditions spéciales.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs dans lesquelles s'appliquent des prescriptions particulières:

- **Nr**: secteurs de constructions peu denses présentes dans l'espace agricole où l'aménagement, la restauration, la rénovation, et les extensions mesurées du bâti

existant sont admis, comme le changement de destination des constructions existantes à usage agricole,

- **Nt** : secteur réservé aux activités de tourisme et de loisirs (équipements, hébergement, activités)
- **Np** : hameaux anciens dont la morphologie existante est à préserver
- **Ne** : secteurs réservés pour des équipements collectifs (station d'épuration...)
- **Ni** : secteurs à risque d'inondation.

➤ Les zones agricoles, dites zones A

La zone A recouvre les terres, les activités et installations agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Ce zonage permet le maintien et la protection de l'activité agricole sur le territoire communal.

Seules les constructions liées et nécessaires aux activités agricoles sont autorisées.

- **les emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L. 123-1-8 du Code de l'Urbanisme) ; le bénéficiaire de la réserve indique son intention d'achat ; le propriétaire d'un terrain réservé ne peut plus construire, et peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquiescer son bien,

- **les éléments du patrimoine, paysagers et bâtis, à préserver** au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme : arbres isolés, haies, alignement d'arbres, petit patrimoine : lavoirs, fontaines-sources..., tels qu'ils figurent sur les documents graphiques du PLU ; une autorisation préalable est requise préalablement à tout projet de destruction d'un de ces éléments. Ainsi, Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28§e). Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments paysager à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7 sont soumises à autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements (article R 421-23§h du Code de l'Urbanisme).

- **les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer**, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L 130-6 et R 130-1 à R 130-16 du Code de l'Urbanisme.

- **les zones d'assainissement collectif** où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1-11 du Code de l'Urbanisme,

- **les zones relevant de l'assainissement non collectif** où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU 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.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 des règlements des zones.

Pour la reconstruction des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut déroger aux règles du

PLU en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes. (Article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou étant sans effet à leur égard.

DISPOSITIONS DIVERSES

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 c du Code de l'Urbanisme, en application de l'article L.123-1-7, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g.

2. Les constructions nouvelles non soumises à permis de construire peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les travaux exécutés sur des constructions existantes ou les changements de destination de ces constructions peuvent être soumis à permis de construire ou à déclaration préalable conformément à l'article R.421-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme en vertu des articles R 421-18 à R 421-25, à l'exception de ceux soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable (art. R 421-18).

5. Le camping et le stationnement des caravanes sont réglementés (articles R.111-37 et suivants pour les caravanes, articles R 111-41 et suivants pour les terrains de camping.

6. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à conditions (articles R. 111-31 et R 111-32).

7. Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments boisés à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-7 sont soumises à autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements (article R 421-23-h du Code de l'Urbanisme).

8. Les éléments bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (article R.421-28-e).

9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du document d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L. 111-3).

10. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L. 111.4).

11. En application des dispositions du livre V du code du patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détections et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au service régional de l'archéologie (DRAC Auvergne), conformément à l'article L 531-14 du code du patrimoine.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre le bâti le plus dense de la commune, correspondant au bourg ancien. Elle est destinée principalement à l'habitat, à des activités économiques, de commerces, de services, et d'artisanat compatibles avec la proximité d'habitations, et des équipements collectifs.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activités de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage, excepté les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- l'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations nouvelles à usage industriel,
- les constructions et installations nouvelles à destination d'entrepôt d'une superficie supérieure à 400 m²
- les lotissements à usage unique d'activités économiques,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- tout dépôt ou stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

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

Sont admises :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.
- l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,
- les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Tout accès présentera une largeur minimum de 3,50 m.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, lutte contre l'incendie, ramassage des ordures.

Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. assainissement – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou respecter un recul de 1 mètre minimum.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

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

Les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments légalement autorisés, est permise avec maintien du recul existant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou respecter un recul de 1 mètre minimum.

Limites séparatives : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

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

Non réglementé

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R +1+combles.

La hauteur maximale des constructions à vocation seule d'activité ne devra pas excéder 6 m au faitage.

En cas de réhabilitation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle précédente, une hauteur supérieure pourra être autorisée, dans la limite de la hauteur préexistante.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement avoisinant, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage bâti et naturel.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels, et des constructions voisines dans le bourg.

L'emploi de matériaux métalliques brillants et réfléchissants est interdit.

Façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être paysagés, avec l'emploi d'essences champêtres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine où prédomine la construction individuelle discontinue. La densité du bâti y est moins importante que dans le centre aggloméré du bourg. Cette zone à vocation principale d'habitat peut également accueillir des constructions à vocation artisanale, de commerces ou de services, compatibles avec la proximité d'habitations. Les secteurs classés en zone UB sont des secteurs soit déjà urbanisés, soit où les réseaux sont en cours de réalisation ou ont une capacité suffisante.

Un secteur **UBi** est identifié à risque d'inondation ou de ruissellement.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activités de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage, excepté les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- l'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations nouvelles à usage industriel
- les lotissements à usage unique d'activités économiques,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- tout dépôt ou stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur **UBi**, les constructions sur sous-sol sont interdites.

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

Sont admises :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.
- l'extension ou l'aménagement des installations classées existantes soumises à autorisation ou déclaration préalable, sous réserve que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'augmentent pas les nuisances,
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,
- les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Tout accès présentera une largeur minimum de 3,50 mètres.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès sur une route départementale devra faire l'objet d'une validation par les services techniques du Conseil Général.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, lutte contre l'incendie, ramassage des ordures.

Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

3. assainissement – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou respecter un recul de 1 mètre minimum.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter sur la limite séparative, ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions à usage d'activité doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés, après sinistre, est permise avec maintien du recul existant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou respecter un recul de 1 mètre minimum.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+ combles.

La hauteur maximale des constructions à vocation seule d'activité ne devra pas excéder 6 m au faitage.

En cas de réhabilitation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle précédente, une hauteur supérieure pourra être autorisée, dans la limite de la hauteur préexistante.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement avoisinant, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage bâti et naturel.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

Le bardage métallique est autorisé pour les bâtiments d'activités, s'il est traité en harmonie avec les constructions environnantes.

Façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

La surface minimale à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement d'un véhicule automobile léger, y compris les voiries de desserte.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- 2 places par logement en cas général
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

En opération d'ensemble de constructions à usage d'habitation, une place supplémentaire pour 3 logements sera réalisée pour les visiteurs.

Pour les constructions à vocation d'activité artisanale, commerciale, de bureaux, ou d'entrepôt : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m², y compris les voiries de desserte.

Pour les autres types d'occupation du sol, la surface affectée au stationnement devra être en rapport avec la nature de l'occupation du sol autorisée.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être paysagés.

Les projets d'aménagements d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devront conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants.

La réalisation d'espaces verts communs ou privés est exigée dans les projets de constructions groupées ou de lotissements.

Les projets de constructions groupées ou de lotissements, soit équipés d'espaces communs, soit portant sur la création de cinq lots ou plus, devront comporter un minimum de 5 % d'espaces verts communs (haies, espaces paysagés) et de cheminements piétons.

Les aires de dépôt et de stockage (citernes, ...) devront être dissimulées par des haies de part et d'autre.

Les haies vives constituées d'essences champêtres sont recommandées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée au maintien et à l'accueil d'activités économiques, industrielles, commerciales et artisanales à Morat

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, sauf celles mentionnées à l'article UY2,
- les aires de jeux et de sports ouverts au public
- l'aménagement de terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- tout dépôt ou stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- toute activité de nature à polluer les eaux,
- les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article UY 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

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

Sont admises :

- les constructions destinées à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement (logement de la direction, logement d'employés...), au gardiennage ou à la surveillance d'une activité économique autorisée dans la zone UY.
- les constructions à destination de bureaux, commerce, industrie, artisanat, et à fonction d'entrepôt à condition :
 - que ce soit des activités non bruyantes et polluantes,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

- les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Tout accès présentera une largeur suffisante répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagé, et permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou la collecte des ordures ménagères.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, lutte contre l'incendie, ramassage des ordures.

Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux usées industrielles sera imposé avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. assainissement – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales des aires de stationnement et des voies de circulation doivent être collectées et prétraitées avant rejet dans le réseau collecteur.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des voies.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Tout système de collecte et de prétraitement des eaux pluviales devra s'implanter à 10 mètres minimum de la limite séparative de l'Etang de Morat.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Limites séparatives : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

ARTICLE UY.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Un recul minimum de 10 m sera à respecter entre les bâtiments d'activités et les bâtiments d'habitation.

ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- Constructions à usage d'activités : 15 m au faitage
- Constructions à usage d'habitation : R+1+combles
- Constructions annexes (garages...) : 5 m au faitage

En cas de réhabilitation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle précédente, une hauteur supérieure pourra être autorisée, dans la limite de la hauteur préexistante.

ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement avoisinant, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage bâti et naturel.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

Le bardage métallique est autorisé pour les bâtiments d'activités, s'il est traité en harmonie avec les constructions environnantes.

Façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

ARTICLE UY.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que le chargement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

Le stationnement doit être prévu pour répondre aux besoins de l'activité : livraisons, besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise, des visiteurs, et des employés.

Les aires de stationnement s'implanteront au minimum à 20 mètres des limites des plus hautes eaux connues de l'étang de Morat.

Constructions à usage d'habitation : le stationnement doit comporter au minimum 2 places par logement

ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction devront être paysagés.

Une bande de 5 mètre par rapport à la limite séparative Est (vers l'étang de Morat) devra être enherbée.

Les aires de dépôt et de stockage devront être masquées par des plantations ou haies. Les haies vives constituées d'essences locales sont recommandées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER
AU**

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone peu ou pas équipée, mais destinée à être ouverte à l'urbanisation dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Secteur 1AUy : ce secteur à destiné à prévoir l'accueil d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services à Tronçais.

Elle comprend trois secteurs à vocation principale d'habitat, lesquels pourront également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage des habitations.

L'urbanisation de la zone se fera par la réalisation au coup par coup ou par opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement prévues dans le cadre du PLU.

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

ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage, excepté les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- l'adaptation, la réfection et l'extension des établissements agricoles, artisanaux et commerciaux existants, s'ils aggravent les nuisances de voisinage et altèrent le caractère de la zone en application du R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- les constructions et installations nouvelles à usage industriel,
- les constructions et installations nouvelles à destination d'entrepôt d'une superficie supérieure à 200 m².
- les lotissements à usage unique d'activité économique,
- les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement de caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- tout dépôt ou stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,

- les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur 1AUy :

- les opérations d'aménagement à vocation unique de résidence principale,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- tout dépôt de déchets, ferrailles, gravats, ou de véhicules hors d'usage non lié à une activité autorisée,
- tout dépôt ou stockage de matières dangereuses ou toxiques,
- les constructions et installations à usage agricole ou d'élevage

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

En ce qui concerne les opérations d'aménagement et les constructions au coup par coup : les lotissements, les groupes de constructions et les constructions individuelles à usage d'habitation ou d'activités, si ces opérations sont compatibles avec les orientations d'aménagement prévues dans le cadre du PLU.

Sont admises :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que ce soit des activités non bruyantes et non polluantes,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.
- les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles s'intègrent dans le cadre environnant,
- les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.

En secteur 1AUy :

Sont admises :

- les constructions à destination d'activités de bureaux, commerce, artisanat, culturelles et touristiques à condition :
 - que ce soit des activités non bruyantes et polluantes,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
 - que les nécessités de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
 - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec l'environnement bâti et naturel, et les paysages.

- les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics, ou d'intérêt collectif directement liés à ceux-ci, ainsi que ceux nécessaires à la vie de la population.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Tout accès présentera une largeur minimum de 3,50 m

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies de circulation peut être interdit, s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout accès sur une route départementale devra faire l'objet d'une validation par les services techniques du Conseil Général.

Secteur 1AU Le Saulon : tout accès direct depuis la RD39 est interdit. Les accès devront être aménagés depuis le chemin dit du Saulon.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir, pour assurer la sécurité civile, lutte contre l'incendie, ramassage des ordures.

Les nouvelles voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur,

- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Secteur 1AU Le Saulon : le raccord de toute construction, installation au réseau collectif d'assainissement est exigé.

3. assainissement – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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.

Sur le secteur 1AUy :

1. eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2. assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En fonction de la nature des rejets, un prétraitement des eaux usées industrielles sera imposé avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. assainissement – eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les eaux pluviales des aires de stationnement et des voies de circulation doivent être collectées et prétraitées avant rejet dans le réseau collecteur.

ARTICLE 1AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie,
- soit en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies.

Secteur 1AU Le Saulon : Toute construction ou installation sera implantée avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD39

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité au niveau des carrefours, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou respecter un recul de 1 mètre minimum.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter sur la limite séparative, ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions à usage d'activité doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

La reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés, après sinistre, est permise avec maintien du recul existant.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou respecter un recul de 1 mètre minimum.

Limites séparatives : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R+1+combles.

La hauteur maximale des constructions à vocation seule d'activité ne devra pas excéder 6 m au faîtage.

En cas de réhabilitation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle précédente, une hauteur supérieure pourra être autorisée, dans la limite de la hauteur préexistante.

Hauteur des constructions : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Sur le secteur 1AUy :

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder :

- Constructions à usage d'activités : 10 m au faîtage

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ou les modifications apportées aux constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement avoisinant, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage bâti et naturel.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des bâtiments traditionnels et des constructions voisines.

Le bardage métallique est autorisé pour les bâtiments d'activités, s'il est traité en harmonie avec les constructions environnantes.

Façades

Les matériaux et enduits employés doivent s'harmoniser avec le bâti environnant ou traditionnel local.

Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

Les murs de clôture seront traités en harmonie avec la façade de la construction.

ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

La surface minimale à prendre en compte est de 25 m² pour un emplacement d'un véhicule léger, y compris les voiries de desserte.

Le stationnement doit comporter au minimum :

- 2 places par logement en cas général,
- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

En opération d'ensemble de constructions à usage d'habitation, 1 place supplémentaire pour 3 logements sera réalisée pour les visiteurs.

Pour les constructions à vocation artisanale, commerciale, de bureaux ou d'entrepôt : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. La surface minimum à prendre en en comte pour un emplacement est de 25 m², y compris les voiries de desserte.

Sur le secteur 1AUy :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation automobile.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions et aménagements doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge, et de leur peuplement.

Les haies vives en clôture seront composées d'essences champêtres et locales.

Les espaces libres de toute construction devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants,

La réalisation d'espaces verts communs ou privés est exigée dans les projets de constructions groupées ou de lotissements.

Les projets de constructions groupées ou de lotissements, soit équipés d'espaces communs, soit portant sur la création de cinq lots ou plus, devront comporter un minimum de 5% d'espaces verts communs (haies, espaces paysagers) et de cheminements piétons.

Les aires de dépôt et de stockage (citernes, ...) devront être masquées par des haies de part et d'autre.

Sur le secteur 1AUy :

Les constructions et aménagements doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

Tout aménagement devra prendre en compte la préservation des sites d'habitat des chiroptères.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge, et de leur peuplement.

Les haies vives en clôture seront composées d'essences champêtres et locales.

Les espaces libres de toute construction devront faire l'objet d'un traitement paysager

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle non équipée, destinée aux extensions de l'urbanisation à long terme de la commune, destiné principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles

Elle a pour effet d'interdire pour le moment la construction, dans l'attente du moment opportun pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Il empêche d'hypothéquer un site potentiel, le maintient intact, et permet à la collectivité de poursuivre la réflexion sur le développement communal.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU implique une modification du PLU.

Secteur 2AUy : ce secteur à destiné à prévoir l'accueil d'activités économiques, touristiques, de loisirs, et de services à Tronçais.

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

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU.2

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

- les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, s'ils sont utiles à la desserte future de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé par le PLU

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

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les constructions à usage d'activité doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, ou d'intégration paysagère et architecturale.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Limites séparatives : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

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

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé par le PLU

ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques et privées affectées à la circulation publique ou susceptible de l'être.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé par le PLU

SECTION 2 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé par le PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

Sont seules autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles, ainsi qu'à la diversification touristique de ces activités,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, en particulier :

- les constructions à destination d'habitation, autres que celle destinée au logement de l'exploitant
- les lotissements et opérations d'aménagement à usage d'habitat,
- les habitations légères de loisirs,
- le camping non lié et nécessaire à la diversification touristique de l'activité agricole. Le camping pour l'hébergement d'employé(s) agricole(s) est interdit.
- tout stationnement de caravanes,
- les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles, et de véhicules usagés,
- les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques, autres que ceux liés à une exploitation agricole
- l'ouverture et l'extension de carrières.

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

Seuls sont autorisés en zone A :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :
 - o les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles : bâtiments de dépendance liés et nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à la transformation des productions agricoles et à la vente de ces produits (hangar,

- stabulation, grange, serre, local de transformation et de conditionnement, espace de vente à la ferme...)
- la ou les constructions d'habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole : logement de l'exploitant et du personnel lié à l'exploitation, la nature de l'activité nécessitant leur présence.
 - les constructions et installations touristiques (gîte rural, camping à la ferme, chambres d'hôtes, tables d'hôtes, fermes-auberges, fermes pédagogiques, centres équestres...) complémentaires et nécessaires à la diversification de l'exploitation agricole,
 - l'aménagement, les transformations, la restauration et la rénovation et l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies peut être interdit s'il présente une gêne ou un risque pour la circulation.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir : sécurité civile, lutte contre l'incendie, ramassage des ordures.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. eau potable

Toute construction ou installation à vocation d'habitat ou d'accueil du public nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité de raccord au réseau ou à défaut de réseau, l'alimentation des bâtiments d'activité agricole par une ressource privée (puits, captage, forage) est admise, sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation à vocation d'habitat ou d'accueil du public doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau, quand celui-ci est présent.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

3. assainissement – eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau collectif (fossés ou collecteur) lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent être implantées à 10 m des emprises des voies communales et départementales ouvertes à la circulation automobile, et 5 m des autres emprises (chemins ruraux et d'exploitation).

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

L'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière

Au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé selon les contraintes de visibilité, de sécurité routière, ou d'aménagement ultérieur d'intersections.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, à une distance de 5 mètres minimum.

Cette distance pouvant être augmentée si les mesures de sécurité l'exigent.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour respecter des ensembles bâtis existants, en cas d'extension, de modification ou de reconstruction de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé dans le PLU

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé dans le PLU

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder

- R +1+combles pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- R+ combles pour les constructions recevant du public
- 12 mètres pour les constructions à usage d'activité agricole

Cette règle ne s'applique pas aux silos.

Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'emploi de matériaux métalliques brillants est interdit.

Les bardages en matériaux métalliques seront de teinte mate, avec des tons d'enduits identiques aux bâtiments à usage d'habitation.

Façades

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,... est interdit.

Les constructions à vocation d'habitation uniquement respecteront les règles édictées à l'article UB 11.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement doit comporter au minimum 2 places par logement.

Pour les constructions à usage de gîtes, fermes-auberges, chambres ou tables d'hôtes... : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

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

Les abords des bâtiments d'activité devront être accompagnés de plantations d'essences locales facilitant leur intégration paysagère.

Les haies vives en clôture seront composées d'essences champêtres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES N

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N couvre les espaces naturels et forestiers, qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des paysages, soit pour leur intérêt écologique : forêts, zones humides...

Les zones sont équipées ou non, peu ou pas construites, dans lesquelles la construction est limitée, interdite, ou soumises à des conditions spéciales.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cette zone comprend plusieurs secteurs dans lesquelles s'appliquent des prescriptions particulières:

- **Nr** : secteurs de constructions peu denses présentes dans l'espace agricole où l'aménagement, la restauration, la rénovation, et les extensions mesurées du bâti existant sont admis, comme le changement de destination des constructions existantes à usage agricole,
- **Nt** : secteur réservé aux activités de tourisme et de loisirs (équipements, hébergement, activités)
- **Np** : hameaux anciens dont la morphologie existante est à préserver
- **Ne** : secteurs réservés pour des équipements collectifs (station d'épuration...)
- **Ni** : secteurs à risque d'inondation.

La date de référence pour les constructions, exploitations et installations existantes est la date d'approbation du PLU.

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

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de toute nature, y compris les cabanons et abris de week-ends,
- les lotissements et opérations d'aménagement de toute nature, exceptés ceux admis à l'article N2,
- toute construction et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité (bruit, pollution olfactive, poussières, pollutions de l'eau ou de l'air),
- le stationnement des caravanes isolées ou de campeurs pendant plus de trois mois sur un même terrain, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,
- les habitations légères de loisirs,

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de déchets, ferrailles, gravats, véhicules hors d'usage,
- les dépôts et stockages de matières dangereuses ou toxiques,
- les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

En secteur Ni, la reconstruction après sinistre d'inondation de toute construction est interdite.

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

Sous réserve de garantir la sécurité et la tranquillité du voisinage, et de ne pas nuire aux paysages naturels,

Sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des espaces forestiers
- les constructions, installations, et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre, sauf dispositions d'urbanisme contraire (application de l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme) ;

En secteurs Nr :

Sont admises :

- la restauration ou la réfection des constructions existantes,
- dans les limites prévues à l'article N9, l'extension des constructions existantes, à l'exclusion des abris de jardins, annexes et bâtiments isolés non liés à une habitation,
- le changement de destination des constructions existantes, à vocation d'habitation, d'artisanat, de commerce, de services ou d'activité touristique, à l'exclusion des abris de jardins, constructions annexes et bâtiments isolés non liés à une habitation
- la construction d'annexes (garage de moins de 20 m², abri à bois, abri de jardin, piscines) de constructions principales existantes,
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits suite à un sinistre,
- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

Sont admises sous réserve d'être liés à une exploitation agricole existante :

- dans les limites prévues à l'article N9, la construction de bâtiments complémentaires nécessaires à l'activité agricole (hangar, grange...),
- les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole comme les gîtes ruraux, chambres d'hôtes... L'aménagement, les transformations, la restauration, la réfection et l'extension des constructions existantes, liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

En secteurs Nt :

Sont admises :

- la création et l'extension de terrains de camping et de stationnement non permanent des caravanes, y compris les bâtiments et constructions annexes nécessaires à l'animation et à l'accueil touristique (sanitaires, piscine, club house...)
- les habitations légères de loisirs : maisons mobiles, chalets, bungalows, gîtes démontables,
- les constructions et installations d'équipements touristiques, de loisirs, sportifs, culturels, et de centres équestres, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone, et leurs annexes
- les équipements d'hébergement touristique et de logement saisonnier

- les habitations et leurs annexes destinées à la direction et au gardiennage d'une activité autorisée.
- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone

En secteurs Ne :

Est admise :

- La construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone : station d'épuration, transformateur...

En secteurs Np :

Sont admises :

- la restauration, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes
- la construction d'annexes (garage de moins de 20m², abris à bois, abris de jardin, piscines) liées à des constructions principales existantes, la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits suite à un sinistre,
- la construction ou l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, ne remettant pas en cause la vocation naturelle de la zone.

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante permettant notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux destinations ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité civile, de la défense contre l'incendie, et du ramassage des ordures.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif de distribution en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une construction ou installation existante ou autorisée, sont interdits.

2. Assainissement – Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées incompatibles avec le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés et réseaux collecteurs d'eau pluviales est interdite.

En l'absence d'assainissement, et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve :

- que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitements agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur,
- que le dispositif d'assainissement autonome nécessaire soit conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé,

3. Assainissement – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réalisation d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une dimension suffisante, pour permettre la réalisation d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et tenant compte de la nature hydrogéologique du terrain

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Au niveau des carrefours, quelle que soit la nature des voies, un recul peut être imposé et déterminé selon les contraintes de visibilité, de sécurité routière, ou d'aménagement ultérieur d'intersections.

En secteurs Nr, Nt, Np : l'extension des constructions en prolongement du bâti existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière, ou pour respecter des alignements bâtis existants.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

Hormis en secteur Np, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

En secteurs **Nr**, **Nt**, **Np** : des implantations différentes peuvent être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes ou des ensembles bâtis existants, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Hormis en secteur Np, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre.

Limites séparatives : Limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

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

Non réglementé par le PLU

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteurs **Nr**:

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière constructible concernée par le projet.

En secteurs **Np**, **Nt** :

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 15 % de superficie de l'unité foncière constructible concernée par le projet.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas dépasser 6 mètres au faîtage du toit.

Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les projets devront s'intégrer dans l'environnement naturel et paysager du site.

Secteurs Nr, Np :

Dans le cadre de travaux d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants autorisés à l'article N2, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction existante à la date d'approbation du PLU

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur maximale autorisée sera celle de la construction initiale.

Hauteur des constructions ; la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage du toit (ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, extensions ou réfections de constructions existantes, par leur architecture, les techniques de constructions employées, la nature des matériaux utilisés, par leur situation et leurs dimensions, doivent s'intégrer à l'environnement avoisinant, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage bâti et naturel.

Secteurs Ne, Nr, Nt

Les constructions, extensions, réfections et reconstructions autorisées devront respecter les caractéristiques du bâti traditionnel local, notamment en ce qui concerne :

- les volumes, la morphologie des bâtiments
- la pente et la couleur des toits,
- le rythme, le traitement, la proportion des ouvertures,
- le traitement et la coloration des façades.

L'emploi de matériaux métalliques brillants et réfléchissants est interdit.

Façades : Il est interdit l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tel que briques creuses, agglomérés, parpaings,...

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent. Toutefois, ces constructions et installations devront être intégrées dans le site et l'environnement paysager voisin, en fonction de leur localisation.

Secteurs Np

Toute extension, réfection et reconstruction autorisée devra respecter les caractéristiques des constructions avoisinantes, et notamment :

- les volumes, la morphologie des bâtiments voisins
- la pente et la couleur des toits,
- le rythme, le traitement, la proportion des ouvertures,
- le traitement et la coloration des façades.

Toute extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la forme existante.

Les matériaux de couverture et le traitement des façades doivent s'harmoniser avec ceux des constructions existantes.

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Secteurs Nr, Ne, Nt :

Le stationnement doit comporter au minimum 2 places par logement.

Secteur Np :

Le stationnement doit comporter au minimum 1 place par logement.

Pour les constructions à usage d'activité ou de services : le stationnement doit être prévu pour répondre à l'accueil de la clientèle ou du public, aux besoins des livraisons, et aux besoins de stationnement des véhicules de l'entreprise. Elles doivent correspondre à la destination et à l'importance du projet.

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

Tout projet de construction ou d'installation doit être accompagné d'un projet paysager d'ensemble favorisant l'insertion dans le site.

Les haies vives en clôture seront composées d'essences champêtres.

Sur le secteur Ne :

Les haies existantes seront préservées dans leur intégralité

Les berges de la Sologne et les zones humides seront préservées et maintenues dans leur état naturel.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé par le PLU.

LEXIQUE

DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Activité agricole : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant le sol comme moyen de production.

Activité forestière : toute activité, non réglementée par le Code de l'Urbanisme utilisant la forêt ou les bois comme moyens de production.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation : construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à destination d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment : construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales. En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Bâtiment principal : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière, et qui, par son volume ou sa hauteur concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

Bâtiment annexe : bâtiment qui par sa taille ne peut servir à l'habitation ou à une activité. Il est accessoire d'un bâtiment principal.

Caravanes isolées : caravanes soumises à autorisation en application de l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination : travaux visant à changer la destination initiale de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : rapport entre la surface hors œuvre nette de plancher susceptible d'être édifiée sur le terrain, et la superficie dudit terrain.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : elles sont:

. soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières...

Emprise au sol: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit, etc. Coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

Ensemble ou groupement d'habitations : groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci. Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante. L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni une nouvelle activité créée.

Habitation légère de loisir : construction à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière (article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme).

Hauteur : en l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public : sont concernés notamment les réseaux ou installations d'électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Exemples : poteaux, pylônes, relais, poste de transformation / sectionnement / coupure, château d'eau, station d'épuration, ...

Limites séparatives : limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau : les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres. En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Opération d'aménagement : lotissement, groupe d'habitations, association foncière urbaine, zone d'aménagement concerté,...

Opération, qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait : il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières ... Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction. La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu : elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain : il s'agit de la surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Terrain : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme.

Voie : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.