



Plan Local d'Urbanisme

VILLE

le Cheylard
ARDECHE

Prescription : 29/06/2010

29/09/2015

Arrêt : 20/12/2018

Approbation : 30/09/2019

Modification simplifiée 1 : 13/04/2021

Modification 2 : 24/02/2025

3. Règlement (pièce écrite)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.23.122
Fev.
2025

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
NOTICE D'UTILISATION	5
Titre I - DISPOSITIONS GENERALES	7
Titre II - Dispositions applicable aux SECTEURS À RISQUES	15
Titre III - Dispositions applicables aux ZONES URBAINES	19
ZONE UA	21
ZONE UB	27
ZONE UC	33
ZONE UE	39
ZONE UT	45
Titre IV - Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER	49
ZONE AU	51
ZONE AUa	53
Titre V - Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES	59
ZONE A	61
Titre VI - Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES et FORESTIÈRES	67
ZONE N	69
Titre VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)	75
ARTICLE 11 : COMMUN A TOUTES LES ZONES	77
TITRE VIII - DEFINITIONS	85

PREAMBULE

Une application progressive du nouveau Code de l'urbanisme

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016, avec une série de dispositions transitoires.

Les dispositions issues de ce décret ne s'appliqueront que lors de la prochaine révision générale ou élaboration du PLU. Les collectivités qui ont lancé des procédures d'élaboration ou de révision ont toutefois un droit d'option permettant d'appliquer plus rapidement ces dispositions.

La commune du Cheylard dont l'élaboration du PLU a été initiée avant le 1^{er} janvier 2016 a fait le choix de ne pas intégrer le contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme.

Les articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur version en vigueur au 31/12/2015 continuent donc de s'appliquer au présent règlement.

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Le titre II définit les prescriptions particulières applicables dans les zones de risque.

Les titres III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières.

Le titre VII définit les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, communes à toutes les zones.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1 Consulter les dispositions générales (titre I) qui s'appliquent à toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UBa, UC, UCa, UE, UEc, UEi, UT, AU, AUa, A, Ap, N, Na, Ns, Nt).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UB pour UB et UBa,
 - UC pour UC et UCa
 - UE pour UE, UEc et UEi
 - UT pour UT
 - AU pour AU
 - AUa pour AUa,
 - A pour A et Ap,
 - N pour N, Na, Ns et Nt.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **des articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il **conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : ~~Superficie minimale des terrains~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : ~~C.O.S.~~ Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014
- Article 15** : Performances énergétiques et environnementales
- Article 16** : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, les espaces protégés etc ...
 - Les Orientations d'Aménagement et de programmation qui définissent notamment les principes d'aménagement et d'urbanisme des secteurs concernés.
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.

Titre I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme est établi en vertu des articles L151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme en vigueur le 31/12/2015.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de : **LE CHEYLARD**.

Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-26 et 111-27 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

- 3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

- 4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones naturelles et forestières dites “ **zones N** ”, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 152-3 du code de l'urbanisme). En outre, ces règles et servitudes peuvent ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

Article 6 – ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS EN APPLICATION DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL ET/OU PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE

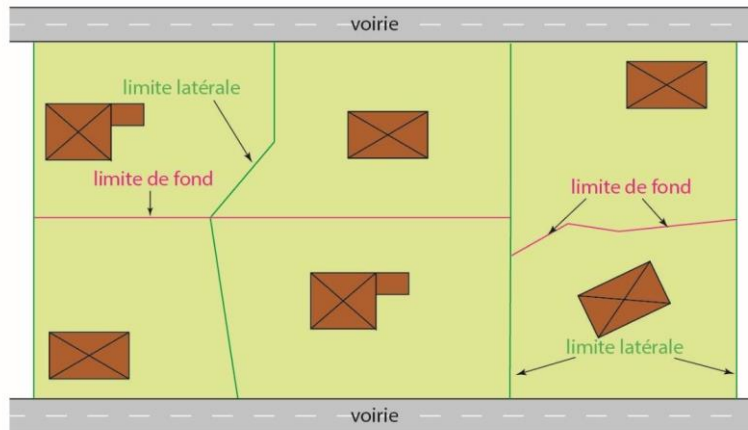
Il s'agit des éléments du patrimoine paysager repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 d'une part (bâtiments patrimoniaux, centre ancien), et d'autre part des éléments d'intérêt écologiques repérés par une trame sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (boisements, haies, élément de continuité écologique).

- > Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable ;
- > La démolition des éléments bâtis est soumise à permis de démolir ;
- > Et les prescriptions suivantes s'appliquent :
 - pour les bâtiments patrimoniaux : toute intervention sur ces derniers devra respecter leurs caractéristiques architecturales. Leur démolition sera soumise à permis de démolir.
 - pour le centre ancien : toute démolition sera soumise à permis de démolir.
 - pour les haies et boisements : ils doivent conserver leur caractère de haie ou d'espace boisé. Les arbres de haute tige éventuellement abattus sont compensés par des arbres équivalents. Les plantations et reboisements doivent se faire en recourant aux espèces existantes sur le site ou espèces locales. Les coupes et abattages sont autorisés pour les motifs suivants :
 - en cas de risque sanitaire ou de risque pour la sécurité des biens et des personnes.
 - pour l'entretien des berges des cours d'eau et la gestion des risques.
 - pour permettre l'aménagement de sentiers ou chemins piétonniers.
 - pour le secteur de continuité écologique : les seules constructions autorisées sont des annexes à l'habitation et dans tous les cas au moins 80% de la surface protégée doit rester non imperméabilisée.

Article 7 - ILLUSTRATION DES NOTIONS DE LIMITES ET DE RETRAITS

> DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



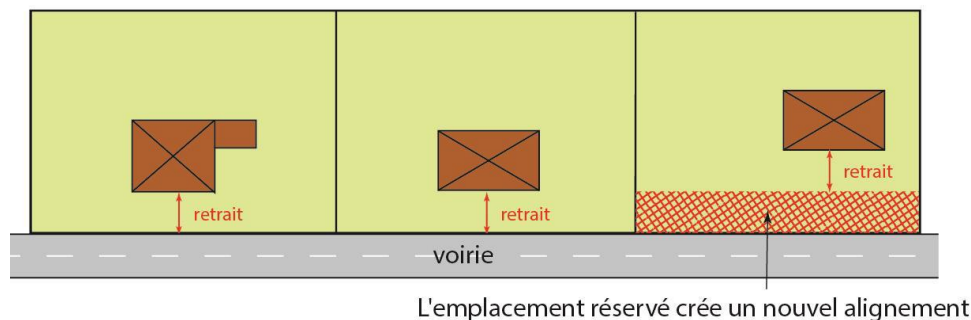
> DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



Article 8 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement ou l'extension des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

Article 9 - CLÔTURES

Conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme, la commune a prévu de délibérer pour soumettre tout projet de clôture ou d'un portail à déclaration préalable.

Article 10 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au règlement graphique, en application des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Titre II - Dispositions applicables aux **SECTEURS À RISQUES**

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de l'Eyrieux et de la Dorne (PPRi) a été adopté par arrêté préfectoral le 31/05/2006.

Ce PPRi approuvé vaut servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Il faut se reporter au document du PPRi lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables. A titre d'information, les zones de risques du PPRi sont reportées dans le document graphique du PLU.

Dans les secteurs de risques concernés par le PPRi, le règlement du PPRi (annexé au PLU) s'applique en plus de celui du PLU.

Titre III - Dispositions applicables aux **ZONES URBAINES**

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine au bâti ancien traditionnel du centre. Elle couvre le centre-ville et la Guinguette Cette zone a une vocation mixte d'habitat, de services, d'équipements et commerces.

La zone UA est concernée par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation** (P.P.R.I.).
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'**article 6 du titre I** (dispositions générales).
- des **secteurs de centralité commerciale** délimités au titre de l'article L.151-16 dans lesquels les constructions à usage de commerce sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules.

En dehors des secteurs de centralité commerciale, les constructions à usage de commerce sont interdites.

En outre est interdit tout changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles pour les destinations autres que bureau, commerce ou équipement nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif. Ainsi, aucun local commercial ou professionnel ne peut être transformé en logement ou garage.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal à condition qu'il n'y ait pas d'espace de stockage extérieur, qu'elles soient compatibles avec le voisinage de l'habitat et que la construction soit de type traditionnel.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les constructions et aménagements réalisés ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs (art.640 et 641 du code civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc...) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut être autorisé sous conditions :

- De stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- D'une validation par les services concernés.

ELECTRICITE - TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants sur les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

ORDURES MENAGERES

Elles relèvent de la compétence du SICTOMSED, qui pourra fixer des prescriptions particulières relatives à leur gestion.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3 m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50 m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit sur limite dans une contiguïté bâtie, dans ce cas la hauteur maximale sur limite sera équivalente à la hauteur du bâtiment contigu.

Dispositions particulières :

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations hors piscine.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout des toitures, ni 3 étages droits en plus du rez-de-chaussée ».

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout de toiture du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VII – Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions nouvelles de logements, il est exigé un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les logements créés par réhabilitation, changement de destination, il est exigé un minimum de 1 place par logement.

Ces créations de logements doivent maintenir les capacités de stationnement des logements existantes avant travaux.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logement créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage futur des constructions aux réseaux numériques. Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux premières extensions urbaines. Cette zone est caractérisée par une multiplicité des fonctions, des formes urbaines et architecturales et par une hétérogénéité de son tissu bâti.

Elle comprend un **secteur UBa** non desservi par l'assainissement collectif.

La zone UB est concernée par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation** (P.P.R.I.).
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à **l'article 6 du titre I** (dispositions générales).
- des **secteurs de centralité commerciale** délimités au titre de l'article L.151-16 dans lesquels les constructions à usage de commerce sont autorisées (sans limite dans le secteur du centre et dans la limite de 400 m² dans le secteur de la Gare) .
- un **secteur d'implantation périphérique** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² et de moins de 1900 m² de surface de plancher sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt, en dehors de celles admises à l'article UB2
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules.

En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont interdites à l'exception de celles admises à l'article UB2.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300 m² et que la construction soit de type traditionnel.
- L'extension d'entrepôt existant à condition qu'elle soit compatible avec le voisinage de l'habitat.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, seuls l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de plancher existante au 1/1/2024 des commerces existants sont autorisés.

Dans le secteur de centralité commerciale de la Gare, les constructions à usage de commerce sont autorisées dans la limite de 400 m² de surface de plancher (Elles sont autorisées sans limite dans le secteur de centralité commerciale du centre)

Dans le secteur d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300 m² et ne dépasse pas 1900 m².

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRI, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRI, annexés au PLU.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

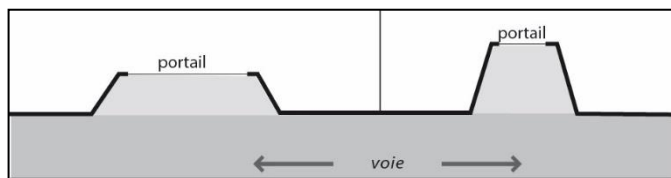
Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 1 véhicule sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

En secteur UBa : En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, sur les voiries et dans le réseau d'eau pluvial. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les construction et aménagements réalisés ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs (art.640 et 641 du code civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc...) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut être autorisé sous conditions :

- De stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- D'une validation par les services concernés.

ELECTRICITE - TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants sur les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

ORDURES MENAGERES

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du PLU devront être respectées.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3 m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

En cas de terrain très pentu (pente supérieure à 15 %), impliquant des difficultés d'implantation et de desserte du bâti, le recul pourra être ramené à 2 mètres.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50 m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit sur limite dans une contiguïté bâtie, dans ce cas la hauteur maximale sur limite sera équivalente à la hauteur du bâtiment contigu.

Dispositions particulières :

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations hors piscine.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé

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

Les annexes à l'habitation, dont les piscines, ne sont pas concernées par cet article.

Il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches sur la même propriété. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

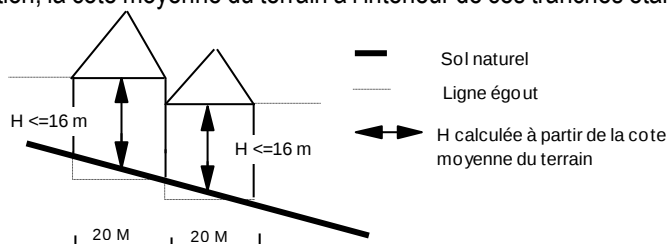
Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 16 mètres à l'égout des toitures, ni 4 étages droits en plus du rez-de-chaussée.

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, les façades et pignons seront découpés en tranches de 20 mètres pour l'application de cette disposition, la cote moyenne du terrain à l'intérieur de ces tranches étant alors prise en considération.



En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout de toiture du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VII – Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les logements créés par réhabilitation, changement de destination, il est exigé un minimum de 1 place par logement. Ces créations de logements doivent maintenir les capacités de stationnement des logements existantes avant travaux.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Pour les activités artisanales et les bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les équipements publics, il est adapté aux besoins des constructions.

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces locales.

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots, des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées



Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret préférer une haie panachée d'essences locales noyant le grillage de protection.

Rappel Article 671 du code civil : Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation

Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au futur câblage des constructions aux réseaux numériques. Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Cette zone a une vocation principale d'habitat. Elle comprend un **secteur UCa** non desservi par l'assainissement collectif.

La zone UC est concernée par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation** (P.P.R.I.).
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'**article 6 du titre I** (dispositions générales).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerce à l'exception de celles admises à l'article UC2,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage artisanal, en dehors de celles admises à l'article UC 2,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article UC2,
- Les dépôts de véhicules.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRI, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRI, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations de sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions à usage artisanal à condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat,
- L'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de plancher existante au 1/1/2024 des commerces existants
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRI, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRI, annexés au PLU.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

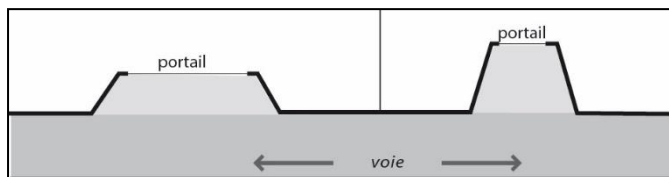
Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

En secteur UCa : En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les constructions et aménagements réalisés ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs (art.640 et 641 du code civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc...) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut être autorisé sous conditions :

- De stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- D'une validation par les services concernés.

ELECTRICITE - TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants sur les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

ORDURES MENAGERES

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du PLU devront être respectées.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3 m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

En cas de terrain très pentu (pente supérieure ou égale à 15 %), impliquant des difficultés d'implantation et de desserte du bâti, ce recul pourra être ramené à 2 mètres.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit sur limite dans une contiguïté bâtie, dans ce cas la hauteur maximale sur limite sera équivalente à la hauteur du bâtiment contigu.

Dispositions particulières :

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations hors piscine.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes à l'habitation, dont les piscines, ne sont pas concernées par cet article.

Il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

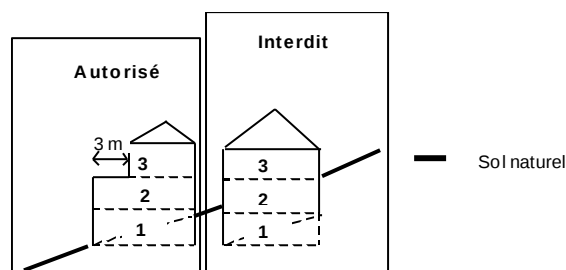
Non réglementé

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 2 niveaux pleins (R+1).

Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente supérieure à 15 %), un 3ème niveau peut être admis sous réserve qu'il soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan de façade des 2 premiers niveaux exposé à l'aval et sous réserve de ne pas dépasser une hauteur absolue de 8 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel.



En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VII – Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les logements créés par réhabilitation, changement de destination, il est exigé un minimum de 1 place par logement.

Ces créations de logements doivent maintenir les capacités de stationnement des logements existants avant travaux.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

Pour les bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces locales.

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots, des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux,
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées,
- En complément des espaces libres plantés sont possibles.



Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret préférer une haie panachée d'essences locales noyant le grillage de protection.

Rappel Article 671 du code civil : Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation.

Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

**ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage futur des constructions aux réseaux numériques. Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux activités économiques.

Elle comprend :

- un **secteur UEc** à vocation d'activités artisanales et commerciales, situé à la Palisse.
- un **secteur UEi** à vocation d'activités économiques comportant des installations classées.

La zone UE est concernée par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation** (P.P.R.I.).
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'**article 6 du titre I** (dispositions générales).
- un **secteur de centralité commerciale** (La Gare) délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce sont autorisées dans la limite de 400 m².
- un **secteur d'implantation périphérique** délimité au titre de l'article L.151-16 dans lequel les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² et de moins de 1900 m² sont autorisées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UE, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - Agricole
 - D'habitation en dehors de celle autorisée à l'article 2
 - D'annexe à l'habitation et de piscine.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en dehors de celles autorisées à l'article 2,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- L'exploitation de carrières.

En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique, les constructions à usage de commerce sont interdites à l'exception de celles admises à l'article UE2.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRI, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRI, annexés au PLU.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations de sol suivantes sont autorisées à condition de respecter les dispositions mentionnées :

- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux,
- **En dehors des secteurs de centralité commerciale et d'implantation périphérique**, l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de plancher existante au 1/1/2024 des commerces existants sont autorisés,
- Les logements de gardiennage incorporés dans le volume de la construction à vocation économique dans la limite de 40 m² de surface de plancher pour une entreprise.

En outre, **dans le secteur UEi** sont admises, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être liées à une occupation du sol autorisée.

En outre, **dans la zone UE et le secteur UEi** sont admises, les constructions à usage de commerces à condition d'être liées à une activité industrielle et artisanale présente dans la zone (magasin d'usine, show-room, ...).

En outre, **dans le secteur de centralité commerciale de la Gare**, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 400 m².

En outre, **dans le secteur d'implantation périphérique**, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que la surface de plancher soit supérieure à 300 m² et ne dépasse pas 1900 m².

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Un retrait du portail est exigé. Il sera réalisé de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie publique.

Voie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les constructions et aménagements réalisés ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs (art.640 et 641 du code civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc...) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut être autorisé sous conditions :

- De stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- D'une validation par les services concernés.

ELECTRICITE - TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants sur les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

ORDURES MENAGERES

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du PLU devront être respectées.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

En secteur UEi, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou avec un retrait minimal de 5 m de l'alignement.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 5 m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

Ce recul ne s'applique pas aux équipements collectifs.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur limite séparative, sauf si la limite séparative constitue une limite de zone UE,
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 10 m à l'égout du toit en secteur UEc,
- 13 m à l'égout du toit en secteur UEi,
- 15 m à l'égout du toit dans le reste de la zone.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VII – Aspect extérieur des constructions.

En outre **dans les zones UE et le secteur UEc** :

Le bardage métallique n'est pas conseillé, mais lorsque la façade d'un bâtiment d'activité est traitée en bardage, celui-ci sera choisi dans des tons clairs (gris ou beige);

Le bardage métallique brillant ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) est interdit afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.

Les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur gris sombre afin d'éviter la création de masses claires qui seraient très visibles depuis le coteau du Jabrezac en rive gauche de l'Eyrieux.

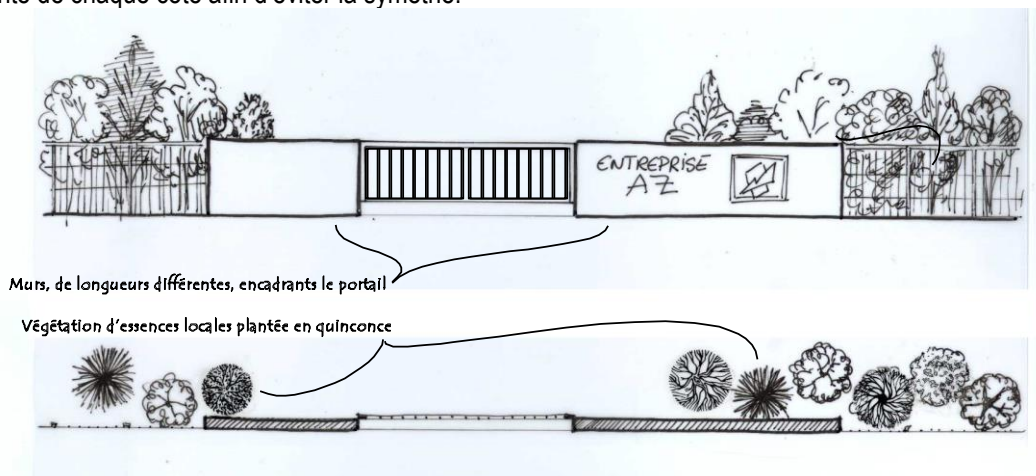
Les constructions de faible dimension devront s'adapter à la pente et éviter les terrassements trop importants.

Pour les constructions de grande longueur, si les contraintes techniques d'utilisation du bâtiment le permettent, celui-ci devra être scindé en tronçons, décalés en altimétrie, pour une meilleure adaptation à la pente.

Pour les clôtures, sont préconisées les dispositions suivantes :

- Les clôtures seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire (type Dirickx Axis, Rhinostop Gantois) dans une colorée vert sombre.
- Elles doivent être accompagnées d'une haie vive d'arbres de haute tige d'essence locale variée ou d'une végétation arbustive d'essence locale variée.

- Les plantations à réaliser en limite de propriété privée seront disposées en « quinconce » afin de donner un aspect plus spontané à la haie. Cette disposition s'applique aux clôtures séparatives des terrains comme à celles édifiées en bordure des voies.
- Les portails d'accès seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur de 2 m et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.



L'installation de l'enseigne se fera sur l'un ou les deux murs encadrant le portail d'accès et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les ouvrages de rétention d'eau en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres ou d'arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Concernant les stationnements, un minimum de 10% de leurs surfaces sera aménagé en surfaces non imperméabilisées.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation touristique et de loisirs pouvant accueillir des terrains de camping, caravanning, structures hôtelières ainsi que des équipements de sports et loisirs;

La zone UT est concernée par :

- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à **l'article 6 du titre I** (dispositions générales).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UT, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non liées aux activités de sports, de loisirs et d'hébergement touristique (hôtelier, camping, etc.) :

- Les constructions à usage :
 - Agricole et forestier
 - D'entrepôt,
 - Industriel,
 - Artisanal,
 - Commercial,
 - De bureau,
 - D'habitations sauf celles autorisées à l'article 2
 - D'annexes à l'habitation,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UT 2.
- Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations de sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les logements de fonction strictement nécessités par la gestion des activités touristiques ou de loisirs de la zone, sous réserve d'être intégrés au volume de la construction à usage d'équipement de loisirs, ou d'hébergement de loisirs ou hôteliers ou en contiguïté.
- Les habitations légères de loisirs et les hébergements insolites, ainsi que les campings, à condition qu'ils ne constituent pas un habitat permanent.
- Les constructions à destination de commerce et de restauration, à condition d'être associées à une activité d'hébergement touristique (camping notamment).

ARTICLE UT 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès : L'accès des constructions doit être assuré par une voie, publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par unité foncière et par voie.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le gestionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

ARTICLE UT 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les constructions et aménagements réalisés ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs (art.640 et 641 du code civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc...) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut être autorisé sous conditions :

- De stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- D'une validation par les services concernés.

ELECTRICITE - TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants sur les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

ORDURES MENAGERES

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du PLU devront être respectées.

ARTICLE UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions s'implantent :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant

Article UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article UT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres à l'égout des toitures.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Article UT 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

Se reporter au Titre VII – Aspect extérieur des constructions.

Article UT 12 - STATIONNEMENT

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

Article UT 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les ouvrages de rétention d'eau en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres ou d'arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Concernant les stationnements : un minimum de 10% de leurs surfaces sera aménagé en surfaces non imperméabilisées.

Article UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Article UT 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article UT 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Titre IV - Dispositions applicables aux **ZONES A URBANISER**

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat non constructible en l'état actuel du PLU.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU, sauf stipulations contraires.

ARTICLE AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

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

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait minimal de 3m de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme, selon les modalités définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUa, sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage artisanal en dehors de celles admises à l'article AUa 2,
- Les installations classées, en dehors de celles admises à l'article AUa 2,
- Les dépôts de véhicules.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Sous réserve de s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et d'être compatible avec les orientations d'aménagement sont admis les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
- d'équipements collectifs,
- de bureau,
- d'hébergement hôtelier,
- d'artisanat à condition d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.

En outre, dans la zone AUa quartier Chantelauve Sud, les constructions devront prévoir une zone défrichée non aedificandi de 30 m entre les futures constructions et la forêt (mesure de protection contre le risque incendie de forêt).

ARTICLE AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

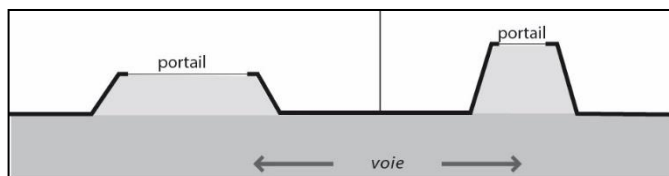
Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès aux terrains individuels doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.



Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

ARTICLE AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

Dans la zone AUa quartier La Chava, en l'absence de réseau collectif, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature géologique du sol. Ce dispositif doit être conforme à la réglementation ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les constructions et aménagements réalisés ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs (art.640 et 641 du code civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc...) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut être autorisé sous conditions :

- De stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- D'une validation par les services concernés.

ELECTRICITE - TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants sur les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

ORDURES MENAGERES

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du PLU devront être respectées.

ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (*Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*)

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres de l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec un retrait compris dans une bande de 0 à 3 m depuis l'alignement de la voie, dans ce cas les implantations seront dans la continuité de l'existant.

En cas de terrain très pentu (pente supérieure ou égale à 15 %), impliquant des difficultés d'implantation et de desserte du bâti, ce recul pourra être ramené à 2 mètres.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative avec une hauteur maximale mesurée sur la limite de 3.50m
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit sur limite dans une contiguïté bâtie, dans ce cas la hauteur maximale sur limite sera équivalente à la hauteur du bâtiment contigu.

Dispositions particulières :

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations, hors piscine.

Pour les piscines : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé

ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les annexes à l'habitation dont les piscines ne sont pas concernées par cet article.

Il est imposé une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et les constructions les plus proches. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 m.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

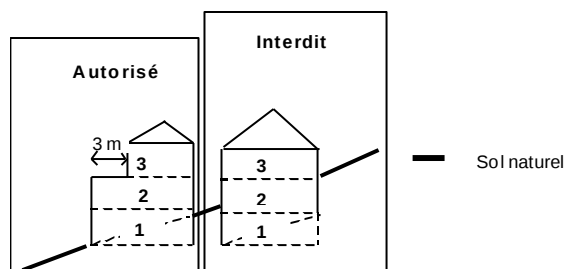
La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- dans la **zone AUa quartier La Borne** : 16 mètres à l'égout des toitures ou 4 étages droits en plus du rez-de-chaussée.

- dans les **autres zones AUa** : 2 niveaux pleins (R+1).

Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente supérieure à 15 %), un 3ème niveau peut être admis sous réserve qu'il soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan de façade des 2 premiers niveaux exposé à l'aval et sous réserve de ne pas dépasser une hauteur absolue de 8 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel.



ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VII – Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE AUa 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les logements neufs, il est exigé un minimum de 1 place par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les logements créés par réhabilitation, changement de destination, il est exigé un minimum de 1 place par logement. Ces créations de logements doivent maintenir les capacités de stationnement des logements existants avant travaux.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction neuve à partir de 500 m² de surface de plancher de logements créés, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires, avec un minimum d'1m² de stationnement deux roues par logement.

Pour les hôtels, il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUa 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces locales.

Pour les opérations d'aménagement portant sur plusieurs logements ou lots, des espaces collectifs devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux,
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées,
- En complément, des espaces libres plantés sont possibles.



Plutôt qu'une haie mono spécifique uniforme sur muret préférer une haie panachée d'essences locales noyant le grillage de protection.

Rappel Article 671 du code civil : Règles de distance à respecter par rapport à la limite de propriété selon la hauteur de la plantation

Hauteur de la plantation	Distance minimum à respecter en limite de propriété
Inférieure ou égale à 2 mètres	0,5 mètre
Supérieure à 2 mètres	2 mètres

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ARTICLE AUa 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUa 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques. Entre le bâtiment et le domaine public, ces réseaux devront être enfouis.

Titre V - Dispositions applicables aux **ZONES AGRICOLES**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- Un **secteur Ap** inconstructible pour des raisons paysagères et/ou de maintien de perméabilités des fonctionnements écologiques

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

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

Dans la zone A, en dehors du secteur Ap, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les dispositions mentionnées :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.
L'habitation peut être autorisée à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole. Dans ce cas, elle sera implantée à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés. Les constructions doivent s'implanter à proximité du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnels dûment justifiés.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (hors dispositifs de production d'énergie solaire au sol) ainsi que les accès, et canalisations,
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m² :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 33% de la surface totale existante et dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (comprenant l'existant + l'extension)
 - Les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
 - Les annexes hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes. Celles-ci doivent être localisées à moins de 20 m de l'habitation principale.
 - Une piscine, dans la limite de 50 m² de bassin et si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

Dans le secteur AP, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les dispositions mentionnées :

- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, des dispositifs tels que forages ou captages pourront être autorisés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les constructions et aménagements réalisés ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs (art.640 et 641 du code civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc...) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut être autorisé sous conditions :

- De stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- D'une validation par les services concernés.

ELECTRICITE - TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants sur les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

Implantation sur limite

En cas d'implantation sur limite, la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 3.50m, sauf si la construction vient s'adosser à une construction existante déjà édifiée sur limite. Dans ce cas la hauteur en tout point de la construction ne pourra excéder la hauteur de la construction existante sur laquelle elle s'adosse.

Implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait, le retrait minimal mesuré en tout point de la construction est au moins égal à H/2 (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture ou à tout point qui s'y substitue), avec un minimum de 3m.

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

Non réglementé.

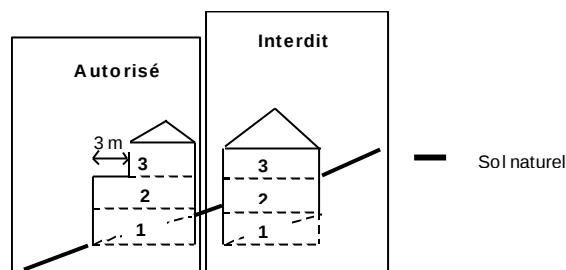
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 2 niveaux pleins (R+1).

Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente supérieure à 15 %), un 3ème niveau peut être admis sous réserve qu'il soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan de façade des 2 premiers niveaux exposés à l'aval et sous réserve de ne pas dépasser une hauteur absolue de 8 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel.



La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ne pourra excéder 12 m.

Toutefois :

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ne pourra excéder 3.50 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout de toiture du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VII – Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

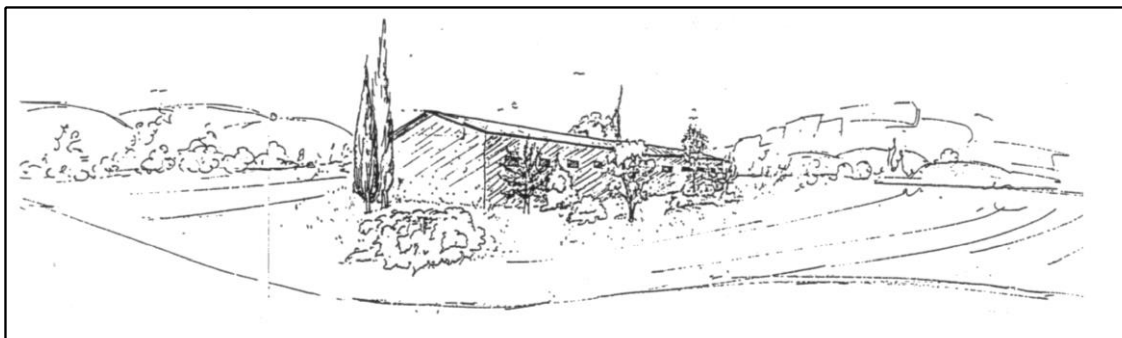
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes choisies parmi des essences locales.

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

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations. (Dans l'esprit du croquis ci-après).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.
- Les clôtures seront constituées d'essences variées.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront végétalisés et intégrés dans un espace paysagé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre VI - Dispositions applicables aux **ZONES NATURELLES et FORESTIÈRES**

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE :

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

La zone N comprend :

- **Un secteur Ns** destiné aux activités sportives et de loisirs de plein air
- **Un secteur Nt** destiné à l'hébergement touristique « léger » et aux activités de loisirs de plein air
- **Un secteur Na** destiné à accueillir un altiport

La zone N est concernée par :

- le **plan de prévention des risques d'inondation** (PPRi).
- des **éléments de patrimoine ou de paysage** identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 par un symbole ou une trame, pour lesquels s'appliquent les prescriptions définies à l'**article 6 du titre I** (dispositions générales).

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

Dans une bande de 15 m à compter de l'axe des ruisseaux et talwegs existants, les constructions nouvelles sont interdites.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRi, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRi, annexés au PLU.

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

Dans la zone N, en dehors des secteurs Ns, Nt et Na, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes si elles vérifient les dispositions mentionnées :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Pour les habitations existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 65 m² :
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 33% de la surface totale existante et dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (comprenant l'existant + l'extension)
 - Les annexes à l'habitation dans les conditions suivantes :
 - Les annexes hors piscine sous réserve de ne pas dépasser 40 m² d'emprise au sol au total des annexes. Celles-ci doivent être localisées à moins de 20 m de l'habitation principale.
 - Une piscine, dans la limite de 50 m² de bassin et si elle est située à moins de 20 m de la construction principale d'habitation.

Dans le secteur Ns sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les aménagements, extensions, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs et de sport.

Dans le secteur Nt sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs, à condition de s'intégrer au paysage naturel du site et dans la limite de 5 m de hauteur au faîtage (pour les HLL de type cabanes dans les arbres, la hauteur maximale ne doit pas dépasser celle de la canopée). La surface cumulée totale sur le secteur Nt ne devra pas dépasser 550 m² (HLL et y compris un éventuel bâtiment d'accueil).

En outre dans le secteur Nt, les constructions et installations devront prévoir une zone défrichée non aedificandi de 30 m entre les futures constructions ou installations et la forêt (mesure de protection contre le risque incendie de forêt).

Dans le secteur Na sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les constructions, aménagements, affouillement et exhaussement, ouvrages et installations, y compris classées, nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à la gestion d'un aéroport. Les bâtiments nécessaires sont toutefois limités à 200 m² d'emprise au sol cumulée pour l'ensemble des bâtiments et à une hauteur maximale au faîtage de 5 m. La piste sera végétalisée.
- Les clôtures, à condition qu'elles soient conçues de manière à permettre le passage de la petite faune.

Dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par le PPRI, se reporter au règlement et au zonage réglementaire du PPRI, annexés au PLU.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des voies départementales les accès directs sont limités à un seul par propriété, ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, des dispositifs tels que forages ou captages pourront être autorisés, en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif, son raccordement aux collecteurs par des dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, avec le gestionnaire du réseau.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R.1331-2 du code de la santé publique.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature géologique, à la topographie du terrain concerné et aux réglementations en vigueur.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés, et sur les voiries. Les eaux de piscine devront être infiltrées sur la parcelle ou évacuées.

Eaux de drainage des terrains

Le rejet des eaux de drainage des terrains ou des constructions dans les réseaux unitaires ou communaux sont strictement interdits.

Toutefois, le rejet de ces eaux peut être autorisé ou imposé lorsqu'il conduit à la réduction des mouvements de terrain, sous conditions de stockage des eaux et de régulation du débit de rejet.

Eaux pluviales

Le propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle.

Les constructions et aménagements réalisés ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs (art.640 et 641 du code civil).

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc...) doit être obligatoirement compensée par un système de gestion des eaux pluviales sur le tènement de l'opération. Le rejet dans le milieu naturel est privilégié.

Si la nature du terrain ne le permet pas, le rejet de ces eaux peut être autorisé sous conditions :

- De stockage des eaux et de régulation du débit de rejet vers le réseau public de collecte des eaux pluviales,
- D'une validation par les services concernés.

ELECTRICITE - TELEPHONE – RESEAUX CABLES

Tout nouveau réseau sera à réaliser par câbles souterrains. Les réseaux aériens existants sur les voies seront au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement remplacés par des câbles souterrains ou le cas échéant par des conduites fixées sur les façades et adaptées à l'architecture.

Sur fonds privés, les réseaux d'électricité, de téléphone et les réseaux numériques doivent être enterrés.

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, le constructeur s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux doivent être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

ORDURES MENAGERES

Les dispositions relatives à la collecte des ordures ménagères décrites dans la notice des déchets figurant en annexe du PLU devront être respectées.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

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

Implantation sur limite

En cas d'implantation sur limite, la hauteur de la construction mesurée sur la limite séparative ne pourra excéder 3.50m, sauf si la construction vient s'adosser à une construction existante déjà édifiée sur limite. Dans ce cas la hauteur en tout point de la construction ne pourra excéder la hauteur de la construction existante sur laquelle elle s'adosse.

Implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait, le retrait minimal mesuré en tout point de la construction est au moins égal à $H/2$ (H étant la hauteur de la construction prise à l'égout de la toiture ou à tout point qui s'y substitue), avec un minimum de 3m.

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

Non réglementé.

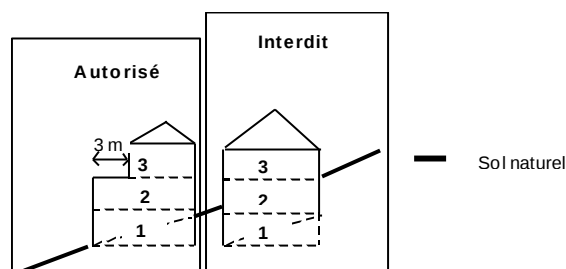
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 2 niveaux pleins (R+1).

Dans le cas d'un terrain en forte pente (pente supérieure à 15 %), un 3ème niveau peut être admis sous réserve qu'il soit en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au plan de façade des 2 premiers niveaux exposé à l'aval et sous réserve de ne pas dépasser une hauteur absolue de 8 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel.



Toutefois :

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ne pourra excéder 3.50 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur à l'égout de toiture du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VII – Aspect extérieur des constructions.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront végétalisés et intégrés dans un espace paysagé.
Les clôtures seront constituées d'essences variées.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Titre VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)

ARTICLE 11 : COMMUN A TOUTES LES ZONES

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'article 11 se décline selon de grandes thématiques. Pour chacune d'entre elles, il y a des prescriptions/ interdictions qui sont opposables et des recommandations qui ont valeur de simples conseils. Certaines prescriptions/interdictions sont illustrées. Dans ce cas, les illustrations ont une valeur d'opposabilité.

Les illustrations portant sur le simple conseil sont précédées du mot «Exemple»

1- INTEGRATION AU SITE

Interdictions communes

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- -Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.

Prescriptions communes

Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine doivent être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Recommandations

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

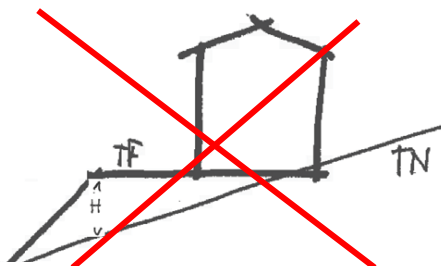
1. L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
2. Le gabarit et la forme des volumes
3. La forme et les couvertures des toitures
4. L'organisation et l'aspect des façades
5. Le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.

2- ADAPTATION A LA PENTE

Interdictions communes

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti



Exemples de mouvements de sol **proscrits**

Recommandations

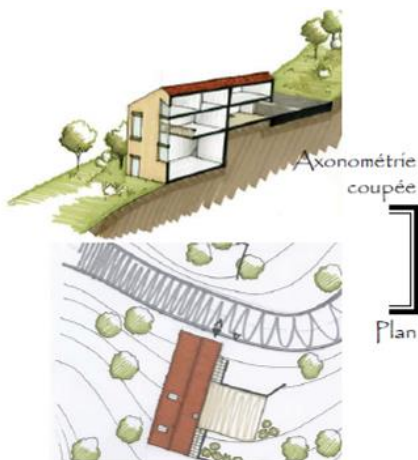
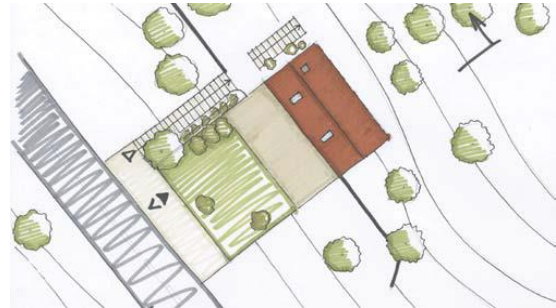
Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

- Implantation des volumes bâtis parallèlement aux courbes de niveau
- Positionnement du sens de faîtage parallèlement à la pente naturelle du terrain

Axonométrie coupée

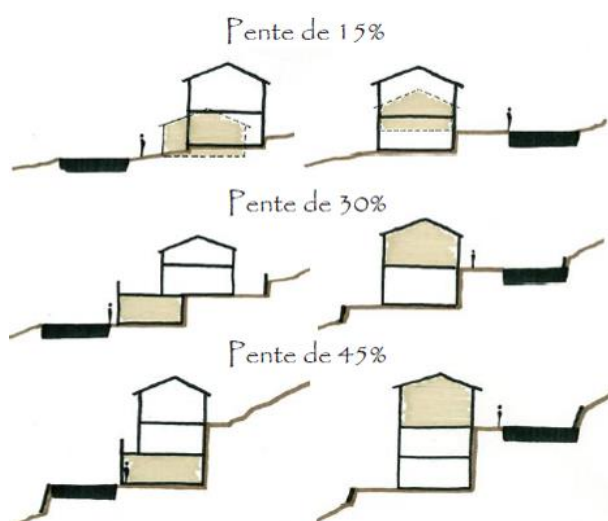


Plan



Exemples d'implantation tirant profit de la pente naturelle

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques qui, en aucun cas, pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Exemple d'insertion dans la pente avec la rue de desserte en haut ou en bas de la parcelle
(En beige : garage)

3- VOLUME

- La forme

Prescriptions communes

Les bâtiments devront être composés de volumes simples pouvant être accolés.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture originelle.

Exemple d'adjonction ou travaux neufs



Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques

Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux.



Exemple habitation et activité, cohérence de traitement architectural

Recommandations

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans un tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci seront traitées en harmonie de volume, adaptées à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits plus importants. Ce sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective.

Thermique du bâtiment : Un volume compact (avec un faible développé de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage.



Exemple d'insertion en rupture par rapport au contexte



Exemple d'insertion en continuité par rapport au contexte

- **La toiture (hors toiture des vérandas ou pergolas, abris de jardin et petites extensions inférieures ou égales à 20m²)**

Interdictions communes

Sont interdites les ouvertures non intégrées à la pente du toit

Prescriptions communes (ne s'appliquent pas aux vérandas, pergolas, abris de jardin et petites extensions inférieures à 20 m²).

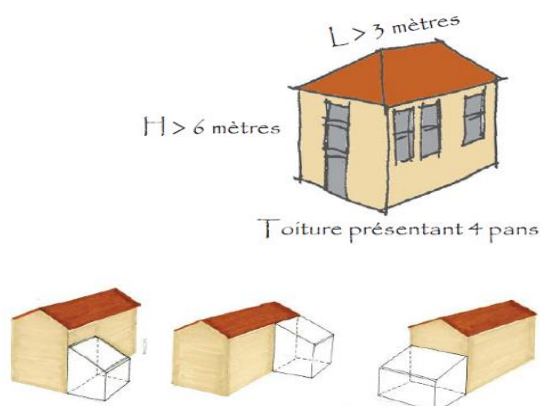
Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle.

A l'exception des toitures-terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture seront comprises entre 25% et 40% et devront présenter deux pans ou 4 pans par volume dans le sens convexe.

Les capteurs solaires et photovoltaïques sont autorisés, intégrés à la toiture ou posés sur la toiture dans la pente de cette dernière.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour les annexes séparées de l'habitation si l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m².

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieur à 40%.



Les toitures-terrasses accessibles et aménagées, ou les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

Les couvertures des toitures sont constituées :

- de tuiles « canal » ou romanes ou plates en terre cuite de base rouge, nuancé ou sombre, en harmonie avec l'environnement bâti.
- d'éléments verriers ou
- de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².

Cas particuliers pour les vérandas, pergolas, abris de jardin et petites extensions inférieures ou égales à 20m² :

La couleur des toitures devra être en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et les interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, dans la mesure où le respect du style architectural d'origine ne permet pas l'emploi de la tuile canal ou plate ou similaire, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis pour la réfection des toitures existantes.

Dans tous les cas, une cohérence est à rechercher en ce qui concerne leur inclinaison.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou les équipements neufs

Toutes les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, des pentes de toiture différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 40 %) sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel.

Dans ce cas elles pourront recevoir un autre type de couverture à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons gris sombre, bruns ou rouge brun.

Recommandations

Des percements (rectangulaires ou carrés) peuvent être réalisés à l'intérieur du toit. Une attention particulière est à porter au regard de la composition globale des façades.

Dans le cas de maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes, on veille à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faitage, hauteurs des toitures-terrasses...). Dans le cas où aucune cote d'égout ou d'acrotère n'est définie au départ, le premier projet dicte la règle. Un mauvais raccordement des toitures et des acrotères peut entraîner, outre le côté inesthétique, de graves problèmes d'étanchéité.

Concernant les toitures-terrasses, une attention particulière doit être apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité, usages, intimité des habitations mitoyennes.

La toiture-terrasse végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, la fixation du CO₂ et des poussières ; elle permet une meilleure absorption acoustique et favorise un maintien de la biodiversité.

Toutes les précautions de mise en œuvre doivent être prises pour garantir l'étanchéité en particulier.

La valeur écologique d'un toit peut être accrue par :

- la variété des hauteurs de végétation
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents
- l'apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels
- un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées
- la constitution de buttes et de micro-reliefs créant ainsi des profondeurs variées
- l'introduction de zones d'ombre et de lumière différenciées Source : <http://www.biodiversiteetbati.fr>

Les éléments extérieurs

Prescriptions communes

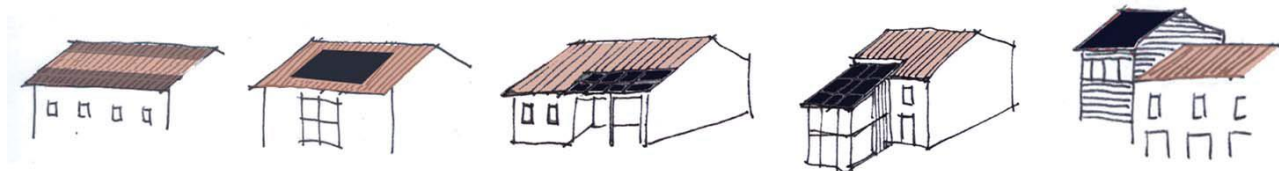
Les garde-corps doivent être de conception simple.

Tous les éléments techniques tels que VMC

(Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture.

Recommandations

Concernant les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.



Exemple d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant: en bande, centrée sur une serre, un auvent, une véranda.



Exemple d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf: le panneau doit être considéré comme un élément de projet.



Exemple d'intégration des panneaux sur un bâtiment de grandes dimensions ou sur des équipements.

Les revêtements, couleurs, textures

Interdictions communes

Sont interdits :

- Les matériaux brillants
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts

Prescriptions communes

Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés :

- Pierre locale
- Parement pierre locale
- Bois
- Béton brut ou teinté dans la masse
- Enduits grattés fin et moyen, brossés, lavés, talochés, talochés éponge.
- Matériau composite

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment. Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Cas particulier des bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de même tonalité que le bâtiment existant.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques ou d'équipements

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment. Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit gris sombre concernant les façades et qu'il ne présente pas de brillance ou de la même couleur que les bardages déjà existants sur le site.

Recommandations

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables ..., à faible énergie grise.

On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois,...).

En fonction des contextes bâtis, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.

On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport).

Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois.

L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandée pour les bâtiments d'activités.

Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroit une rue ou un trottoir handicapant la circulation de véhicules et de piétons (<1.40m).

4- LES ABORDS

Les clôtures

Interdictions communes

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts

Prescriptions communes

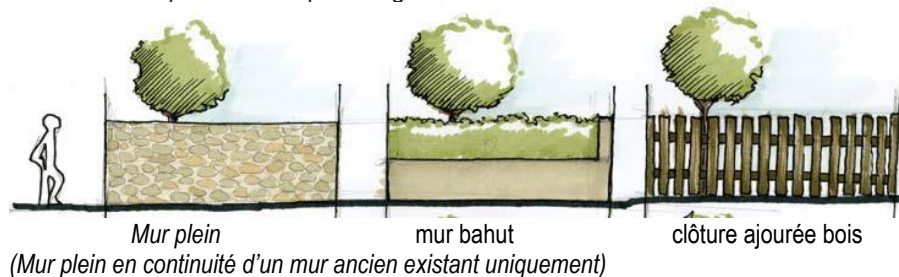
S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique, bois, PVC, aluminium ou composite) d'une hauteur maximale de 2 m, ou d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m éventuellement surmonté d'un grillage ou dispositif rigide à claire-voie, ou d'un grillage simple d'une hauteur maximale de 2 m.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Ainsi, les murs plein existants traditionnels en limite de voirie et en pierre locale pourront être restaurés selon les matériaux et procédés d'origines à conditions de ne pas présenter une hauteur supérieure et de s'inscrire en continuité de l'existant. Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrées au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.



En zones A et N : les clôtures seront conçues de manière à être perméables à la petite faune

Recommandations

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiance.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le Buddleia (arbre aux papillons) ou l'Erable negundo sont envahissantes.

Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

5- LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Cas particulier des annexes

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent pour ce type de bâtiment.

Cas particulier des tunnels agricoles

Interdictions communes

Sont interdits :

- L'implantation de tunnels agricoles à moins de 100 m d'un bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine.
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'1,5 mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

Cas particulier des autres constructions

Interdictions communes

Sont interdits les dépôts à ciel ouvert.

Prescriptions communes

Les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur.

La hauteur des serres de jardin à ossature bois ou métallique est limitée à 2,50 m mais pourra être portée à 4 m en zones A et N.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, ils sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades.

Les vérandas sont soumises aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes, les toitures et les façades excepté les règles concernant les ouvertures.

Thermique du bâtiment : La véranda peut servir de serre solaire.

En été, une protection peut s'avérer nécessaire pour éviter les surchauffes le jour. Les communications entre la serre et le logement restent fermées. Dans la serre, le réchauffement de l'air produit une ventilation naturelle grâce à des ouvertures spécifiques pratiquées en bas et en haut du vitrage.

La nuit, toutes les ouvertures du vitrage de la serre et de la paroi intermédiaire restent ouvertes. Ceci afin de provoquer une ventilation permettant de rafraîchir le logement. Source : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva.

TITRE VIII - DEFINITIONS

ACROTERE

Portion supérieure de mur ceinturant une toiture-terrasse et notamment tout prolongement du mur de façade au-dessus du plan d'une toiture en terrasse.

ADAPTATION DU BATI

Travaux de confort, de commodité, de mise aux normes.

AFFOUILLEMENTS - EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

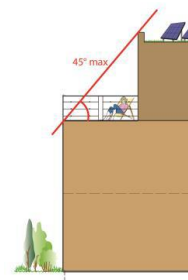
ANNEXE

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

Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

ATTIQUE

Qualifie l'étage placé au sommet d'un édifice, de proportions moindres que les étages inférieurs, sur au moins une façade de la construction.



CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

CARRIERE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

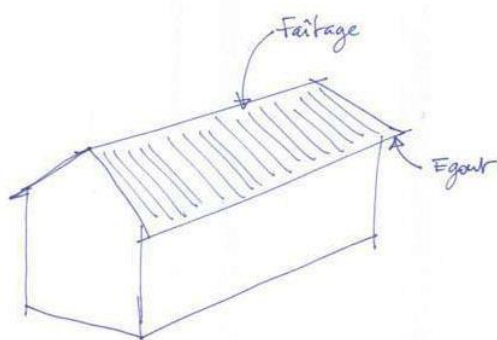
Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

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

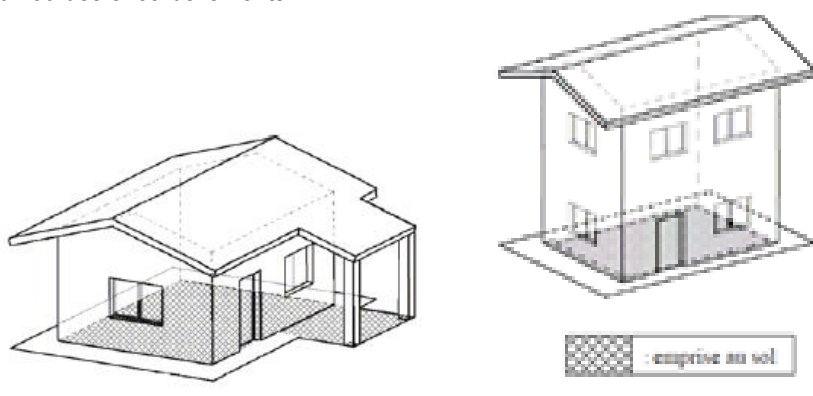
EGOUT DU TOIT

Partie inférieure du versant d'un toit.



EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPLACEMENT RESERVE

Emplacements réservés par la puissance publique en vue de la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

ENTREPOTS

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que, par exemple, les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition - vente, meubles, etc...).

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (R*111-31 et suivants du code de l'urbanisme)

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-31 du code de l'urbanisme.

Leurs conditions d'implantation sont fixées aux articles R*111-32-1 et suivants du code de l'urbanisme.

HAUTEUR

Sauf si le règlement mentionne expressément que la hauteur à prendre en compte est la hauteur à l'égout du toit, la hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

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

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

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

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

MODENATURE

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

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

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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

Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

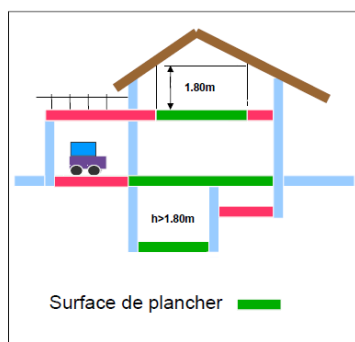
Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACE DE PLANCHER

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

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



SURFACE TOTALE

La surface totale est la surface de plancher définie ci-dessus, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

R421.23 d : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

TENEMENT

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES (camping)

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

UNITE FONCIERE

La notion d'unité foncière a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision »