

Département de la Drôme

Commune de SEDERON

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement (*Pièce écrite*)

Intégrant les évolutions suivantes :

Modification n°1	10/09/2014
Modification n°2	25/11/2019

PRESCRIPTION DU PROJET D'ELABORATION	ARRET DU PROJET D'ELABORATION	APPROBATION
14 décembre 2004	7 janvier 2008	17 juin 2009



Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE

5.17.103

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE U	9
ZONE UI	14
ZONE UL	18
ZONE UT	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	25
ZONE AUa	26
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
ZONE A	32
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	37
ZONE N	38
TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	42
Article 11 commun à l'ensemble des zones	43
TITRE VII - DEFINITIONS	45
TITRE VIII - ANNEXES	51
Annexe 1 : Espaces boisés classés	52
Annexe 2 : Emplacements réservés	53

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.121-1 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 et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

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

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont été regroupées sous le titre VI.

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, UI, UL, UT AUa, AUa1, AUa2, A, Ap, N) et la repérer par rapport au plan de zonage du P.P.R. (Plan de Prévention des Risques).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - U pour Ua et Ub,
 - UI pour UI,
 - UL pour UL,
 - UT pour UT,
 - AUa pour AUa, AUa1 et AUa2
 - A pour A et Ap,
 - N pour N.
 - Ainsi que celles relatives aux zones du P.P.R. qui s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze 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 quatorze 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** : Caractéristiques des terrains
- 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.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe : les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis au titre VII du présent règlement..
- 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. :
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces boisés classés*, les Emplacements Réservés, etc ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement pour comprendre le parti d'aménagement* et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- 1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 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 111-15 refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 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 L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions prévues aux articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme.

- 3 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.

- 4 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.

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 les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes.

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 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** ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

5) Sur les documents graphiques figurent en outre :

- Les espaces boisés classés* définis à l'article L.131.1
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées en annexe 6.
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre l'existence de risques, tels qu'inondations, justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non.

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.
- 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension*, aménagement*, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement*, extension* ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension* ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 – RISQUES

La commune de SEDERON dispose d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) approuvé le 31 mars 2005.

Ce P.P.R. constitue une servitude d'utilité publique.

Les secteurs concernés par le P.P.R. sont indiqués sur le plan de zonage des documents graphiques du P.L.U. par une trame particulière.

Le zonage complet du P.P.R. figure également dans les documents graphiques du P.L.U. et le règlement correspondant à ce zonage est annexé au présent règlement. Les dispositions du règlement du P.P.R. s'appliquent en plus et prioritairement à celles du règlement du P.L.U..

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Symboles particuliers :

* : les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis au titre VII du présent règlement.

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine qui correspond à la partie équipée du village.

Elle comprend deux secteurs :

- **Ua** : très dense correspondant au centre ancien,
- **Ub** : correspondant aux extensions* plus récentes.

La zone U est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du P.P.R. de la commune. Dans ces secteurs, se reporter au règlement du P.P.R. annexé au présent règlement et dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U..

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

ARTICLE U 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,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions* ouverts au public,
 - dépôts de véhicules*,
 - garages collectifs de caravanes*.
- Les carrières*.
- Le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes*.
- Les habitations légères de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées :

- a) Les constructions à usage artisanal* à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- b) Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- c) 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.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de 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 U 4 - DESSERTE 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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services techniques responsables.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires portées au plan :

- **En secteur Ua :**
 - Une façade au moins des constructions édifiées dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement* actuel ou futur doit être implantée à l'alignement*.Ces dispositions ne sont pas exigées :
 - pour les constructions dont la façade sur rue est supérieure à 14 m de large qui peuvent être édifiées pour une faible partie en retrait de l'alignement*,
 - pour les aménagements* et extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire la marge de recul,
 - pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement*, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments.
- **En secteur Ub :**
 - Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement* ou en retrait d'au moins 5 mètres.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

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

En secteur Ua, dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement*, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de long, le bâtiment peut n'être édifié que sur l'une des limites latérales.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur* de ce point avec un minimum de 3 mètres.

Au delà de la bande de 15 m précitée et **en secteur Ub**, toute construction ou partie de construction qui ne serait pas implantée en limite séparative doit être édifiée à une distance de ces limites au moins égale à sa demi-hauteur* avec un minimum de 3 m.

L'aménagement* d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur* des constructions est limitée à :

- 12 mètres **en secteur Ua**,
- 10 mètres **en secteur Ub**.

L'aménagement* et l'extension* sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur* sont admis.

Pour la hauteur* des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE U 12 - 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, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

En secteur Ub, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
 - la surface affectée au stationnement doit au moins être égale à 60 % de la SHON* du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit au moins être égale à 70 % de surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement d'hôtelier :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
 - 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - agricole,
 - d'habitation,
 - hôtelier.
- Les piscines.
- Le changement de destination des constructions pour un usage d'habitation.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement* de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs.
- Les carrières*.
- Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les dépôts de véhicules* à condition d'être ceints par un écran végétal.
- Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de 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 UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome est autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique, à la topographie et à la forme du terrain concerné et qu'il soit conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur ou bien un dispositif de rétention devra être réalisé : le constructeur devra prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Sauf indication contraire au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m de l'alignement* actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation automobile.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*. Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter en limite ou avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation de la construction.

La hauteur* en tout point des constructions ne peut dépasser 10 mètres sauf pour les installations à caractère technique (cheminée, silo, ...).

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions y compris les aménagements* et extensions*, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective : devront notamment être prévues les aires pour la manœuvre et le stationnement des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des écrans de verdure doivent être prévus pour masquer les dépôts.

Les surfaces non bâties et non réservées au stationnement et à la circulation doivent être végétalisées.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation de sports, de loisirs et d'accueil touristique.

La zone UL est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du P.P.R. de la commune. Dans ces secteurs, se reporter au règlement du P.P.R. annexé au présent règlement et dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U..

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article UL 2.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'équipements collectifs et de commerce, les aires de jeux et de sports ouverts au public et les aires de stationnement* sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes.
- c) Le stationnement des caravanes*, l'aménagement* de terrains de camping et les habitations légères de loisirs.
- d) 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.
- e) Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de 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 UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

☐ Assainissement :

Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation de la construction.

La hauteur* en tout point des constructions ne peut dépasser 10 mètres sauf pour les installations à caractère technique (cheminée, ...).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé.

ZONE UT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation d'accueil touristique, correspondant à l'ancien camping des Routelles.

La zone UT est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du P.P.R. de la commune. Dans ces secteurs, se reporter au règlement du P.P.R. annexé au présent règlement et dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U..

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article UT 2.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Le stationnement des caravanes*, l'aménagement* de terrains de camping et les habitations légères de loisirs.
- b) Les aires de jeux et de sports ouverts au public et les aires de stationnement* sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes.
- d) 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.
- e) Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de 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 UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captages, forages ou puits particuliers sont autorisés en conformité avec les réglementations en vigueur.

☐ Assainissement :

Eaux usées

- d) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- e) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- f) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE UT 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation de la construction.

La hauteur* en tout point des constructions ne peut dépasser 10 mètres sauf pour les installations à caractère technique (cheminée, ...).

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VIII.

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 - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Symboles particuliers :

* : les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis au titre VII du présent règlement.

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements dans la zone et permettant un développement cohérent du village.

L'urbanisation de la zone AUa doit se faire, selon les modalités d'aménagement* et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement*.

Elle comprend 5 secteurs AUa1, AUa2, AUa3, AUa4 et AUa5 où les règles d'aménagement* et de hauteur* diffèrent.

La zone AUa est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du P.P.R. de la commune. Dans ces secteurs, se reporter au règlement du P.P.R. annexé au présent règlement et dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U..

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 toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions* ouverts au public,
 - dépôts de véhicules*,
 - garages collectifs de caravanes*.
- Les carrières*.
- Le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les habitations légères de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes ainsi que leurs annexes* et piscine.
- b) 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.
- c) Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.

2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Dans les **secteurs AUa1, AUa2 et AUa4**, les constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la réalisation de la desserte interne publique.
- Dans les **secteurs AUa3 et AUa5 et la zone AUa (Quartier Les Rouvières)**, les constructions doivent **s'intégrer dans une opération d'aménagement*** portant sur l'ensemble de la zone ou du secteur. En outre, pour les secteurs AUa3 et AUa5, cette opération d'aménagement ne pourra être réalisée qu'après réalisation de la desserte nécessaire dans la zone AUa4.
- Ces opérations doivent être compatibles avec les principes présentés dans les **Orientations d'Aménagement** (Document 2b du PLU).

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis après réalisation des équipements publics nécessaires à la desserte de la zone :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes*,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - de bureaux et de services,
 - d'équipements collectifs,
 - de stationnement,
 - artisanal sous réserve de ne pas engendrer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

- **Pour les 2 secteurs AUa1 et AUa2**, les accès sur la partie est de la VC 1 sont limités à un au maximum et doit correspondre à la voie de desserte principale de l'ensemble des 2 secteurs.
- **Pour les secteurs AUa3, AUa4 et AUa5**, la création d'accès directs pour les constructions sur la RD 542 sont interdits.

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.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de 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 AUa 4 - DESSERTE 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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire. Il doit respecter les conditions prévues aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur, selon l'avis des services techniques responsables.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement* ou en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement* actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

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

Les constructions doivent être édifiées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur* de ce point avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement* d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis.

Des dispositions différentes sont également admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 10 mètres **sauf dans le secteur AUa2** où elle est limitée à 7 mètres.

Pour la hauteur* des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUa 12 - 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, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux ou de services :
 - la surface affectée au stationnement doit au moins être égale à 60 % de la SHON* du bâtiment.
- Constructions à usage de commerce :
 - la surface affectée au stationnement doit au moins être égale à 70 % de surface hors œuvre de vente ou d'exposition.
- Constructions à usage d'hébergement d'hôtelier :
 - 1 place par chambre,
 - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- Etablissements scolaires :
 - 2 places par classe.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Symboles particuliers :

* : les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis au titre VII du présent règlement.

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur Ap réservé aux activités pastorales.

La zone A est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du P.P.R. de la commune. Dans ces secteurs, se reporter au règlement du P.P.R. annexé au présent règlement et dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U..

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées **à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole*** :

→ Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap sont admis :

- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole* (serres, silos, hangars, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation, ...).
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être nécessaires à l'exploitation, d'être implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire, ou cas exceptionnels dûment justifiés) et dans la limite de 250 m² de SHON* ainsi que leurs annexes* et piscines.

→ **Dans le secteur Ap, sont admis uniquement :**

- Les cabanes de bergers ou bergeries.
- Les installations nécessaires aux retenues collinaires.

→ **Sont en outre admis dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Ap :**

- Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
 - Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages..
- **Sont en outre admis dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, à condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m² à la date d'approbation du PLU :**
- L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface totale initiale et à 250 m² de surface totale (existant plus extension) après travaux.
 - Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 35 m² de surface totale de l'ensemble des annexes. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de 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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.
Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite du service compétent en matière d'assainissement autonome sur la commune.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur selon l'avis des services responsables.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit en recul des limites séparatives d'au moins 5 mètres soit en limite séparative.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur* des constructions est limitée à 10 mètres sauf pour les installations à caractère technique.

La hauteur maximum pour les annexes (non accolées) aux habitations est de 5 mètres.

L'aménagement* et l'extension* sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur* sont admis.

Pour la hauteur* des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

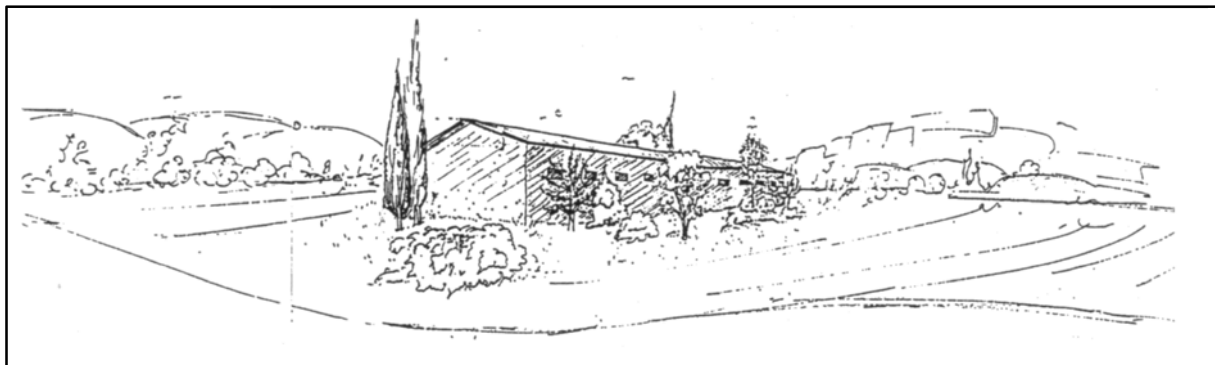
Non réglementé.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les Espaces boisés classés* à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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

- Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles (dans l'esprit du croquis ci-dessous).



- Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS*

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Symboles particuliers :

* : les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis au titre VII du présent règlement.

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle correspondant aux espaces naturels de la commune ainsi qu'aux écarts bâtis en zone rurale.

La zone N comprend un secteur Ne correspondant à des activités économiques.

La zone N est en partie concernée par des secteurs de risques identifiés par le zonage du P.P.R. de la commune. Dans ces secteurs, se reporter au règlement du P.P.R. annexé au présent règlement et dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du P.L.U..

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

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

- Les affouillements et exhaussements* de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **A condition que la surface totale initiale de l'habitation soit supérieure à 40 m² à la date d'approbation du PLU :**
 - L'extension des habitations existantes limitée à 33% de la surface totale initiale et à 250 m² de surface totale (existant plus extension) après travaux.
 - Les annexes (non accolées) aux habitations existantes, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m du bâtiment principal de l'habitation, dans la limite de 35 m² de surface totale de l'ensemble des annexes. La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Dans le secteur Ne, est en outre admis :

- L'extension des constructions à usage d'activités économiques existantes dans la limite de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

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.

VOIRIE

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques de 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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

A défaut de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particuliers sont autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- a) Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif.
- b) En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.
Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite du service compétent en matière d'assainissement non collectif sur la commune.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas exigée pour les aménagements* et extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter à l'alignement* ou en retrait de l'alignement* en fonction des nécessités techniques.

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

Les constructions peuvent être édifiées soit en recul des limites séparatives d'au moins 5 mètres, soit en limite séparative.

Des dispositions différentes sont en outre admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Ces derniers pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites en fonction des nécessités techniques.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur* maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

La hauteur maximum pour les annexes (non accolées) aux habitations est de 5 mètres.

L'aménagement* et l'extension* sans surélévation d'un bâtiment existant dépassant cette hauteur* sont admis.

Pour la hauteur* des clôtures se reporter au titre VI, paragraphe 5.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 - Aspect général

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites.

L'aménagement*, l'extension* des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont à proscrire.

2 - Façades

Les couleurs des différents éléments de façades devront être choisies conformément à la palette des colorations déposée en mairie.

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vive sont interdits.

Les volets seront de couleur monochrome.

3 – Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures devront être recouvertes de tuile de type canal.

Les toitures comporteront de 2 à 4 pans. Les toits à une pente sont admis pour les volumes attenants à un volume principal.

La pente des toitures devra être comprise entre 20 et 30 %.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

Les couleurs des toitures devront permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits.

4 – Annexes

Les annexes* devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale.

5 – Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur* maximum de 0,80 m surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claires-voies (Les dispositifs opaques sont interdits).
- soit d'un grillage.

Pour les clôtures en bordure d'espaces publics, sont admis les murs pleins d'une hauteur* maximum de 1 mètre en prolongement du portail sur une longueur de 4 mètres au maximum de chaque côté.

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les grillages peintes ou plastifiés de couleur vive.

La hauteur* totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 2 m.

La hauteur* totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,80 m.

TITRE VII - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET 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 hors œuvre nette) 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).

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.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières*, les gîtes tels que définis aux article 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 D'AFFECTATION

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

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

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.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON*, 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.

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXPLOITATION AGRICOLE

Unité économique d'une superficie au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation, sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L.311-1 du Code Rural.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES*

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

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 D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols* et à la taxe locale d'équipement.

TITRE VIII - ANNEXES

Annexe 1 : Espaces boisés classés*

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

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

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

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

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

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

Annexe 2 : Emplacements réservés

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

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à 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 :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé*	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé* faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		Transfert de la propriété
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé* dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé*	
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé*	