



Commune de Brouzet-lès-Alès

Département du Gard (30)

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

● ● ● **PLU**

4. Règlement

Approbation du PLU : DCM du 13/04/2015

Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du 30/09/2022



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

SOMMAIRE

Rappels divers	3
1. Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme	4
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	4
3. Adaptations mineures et autres dispositions	5
4. Rappels de procédure	6
5. Rappel de la structure du règlement	6
6. Division du territoire en zones	8
7. Zones de risques	10
8. Équipements techniques	11
9. Protection du patrimoine archéologique	11
Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines	13
Zone UA	14
Zone UD	19
Zone UE	25
Zone UP	29
Titre 3 - Dispositions applicables aux zones À urbaniser	33
Zone 1AU	34
Zone 1AUE	37
Zone 2AU	40
Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles	45
Zone A	46
Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles	51
Zone N	52
Lexique (à titre informatif)	57

RAPPELS DIVERS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Brouzet-les-Alès, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R*111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2^{ème} alinéa) notamment du code de l'urbanisme ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être déposé un **sursis à statuer.**

3. Autres textes :

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L.421-7 : Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Article L.421-8 : A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

4. Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du règlement.

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

2 - Autres dispositions

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

b) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

La loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du Droit prévoit :

« sous réserve de dispositions contraires de la carte communale ou du PLU, la reconstruction à l'identique est désormais possible pour les bâtiments démolis depuis moins de 10 ans, même si la reconstruction ne provient pas d'un sinistre ».

4. RAPPELS DE PROCEDURE

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration (article R421-12 du Code de l'Urbanisme) uniquement si la commune à délibéré en ce sens.

Les **démolitions** peuvent être soumises à permis de démolir, en application de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation par le Code Forestier (Article L.311-3).

Les **travaux non soumis à autorisation d'urbanisme** et situés aux abords des monuments historiques (articles 13bis et 13ter de la loi de 1913), ainsi que dans les sites inscrits (article 4 de la loi de 1930 sur les sites) sont soumis à autorisation par le Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Différents types de demandes d'occuper le sol :

- **Déclaration préalable** : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25
- **Permis de construire** : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16
- **Permis d'aménager** : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22
- **Permis de démolir** : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29
- **Sans formalités** : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8-1

5. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre 1 du règlement et comprennent :

- **la zone UA** dite à caractère dense
- **la zone UD** d'urbanisation plus récente qui comprend les secteurs UDa
- **la zone UE** réservée aux activités économiques
- **la zone UP** réservée aux équipements publics

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « AU ».

Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- **la zone 1AU** d'urbanisation ultérieure à vocation principale d'habitat
- **la zone 1AUE** d'urbanisation ultérieure à vocation d'activités économiques
- **les zones 2AU** d'urbanisation immédiate à vocation principale d'habitat

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ».

Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent :

- **le secteur Aa** correspondant au périmètre de protection du captage de la Fontainasse.
- **les secteurs Ah** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classées en zones naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement.

La zone N comprend les carrières des Conques et des Conquettes. Elles ont été repérées par une trame quadrillée noire. Elles sont à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol.

Certaines de ces zones peuvent notamment être concernées par un risque naturel lié aux inondations. Le type de risque est alors précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté sur les documents graphiques.

Par ailleurs :

- **des emplacements réservés** ont été repérés aux documents graphiques.
 - a) Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
 - b) Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
 - c) Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Un tableau indique pour chaque emplacement réservé son objet, sa superficie et son bénéficiaire.
- **des orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU)** ont été définies sur les secteurs de **La Vignasse et Le Vignaudet (zones 2AU)**.
- **un espace public et des monuments** ont été repérés aux documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme : l'horloge, l'église, le temple, la chapelle du guidon du Mont Bouquet et le Champ de Foire.

Ils sont à protéger pour des motifs d'ordre culturel et/ou historique. Des prescriptions de nature à assurer leur protection sont édictées dans le règlement de chaque zone concernée.

- **un secteur a été délimité sur les documents graphiques en application de l'article L123-5-1 16° du Code de l'urbanisme** dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.
- **des marges de recul des constructions** ont été reportées sur les documents graphiques, à savoir :
 - **la marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6.** Cette voie, classée route à grande circulation, est concernée par la **loi Barnier**. Dans ce cadre, toute construction est interdite dans cette marge de recul en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme. Elle ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.
 - **les marges de recul par rapport à la RD7 et à la RD607.** En application du Schéma Routier Départemental du Gard approuvé le 17 décembre 2001, les constructions doivent respecter, hors agglomération, une marge de recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD7 et de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD607.

7. ZONES DE RISQUES

1 - Séismes

Les décrets du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité classent la commune de Brouzet-les-Alès en zone de sismicité 3 qui correspond à une zone où l'aléa sismique est considéré comme modéré. Ces dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011.

Ce classement implique l'application de dispositions constructives sur le territoire (cf. annexe du présent PLU).

L'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » viennent poser les conditions spéciales applicables en matière de construction.

2 – Risque inondation

Le territoire communal est concerné par le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) Auzon-Auzonnet-Alauzène approuvé par arrêté préfectoral du 19 octobre 2011 et délimité sur les documents graphiques. Les occupations ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions réglementaires spécifiques annexées au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

3 – Risque retrait-gonflement des argiles

Le département du Gard fait partie des départements français touchés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de certaines formations argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de références permettant une information préventive, le Ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale. Cette étude a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa : une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2). Le territoire de Brouzet-les-Alès est concerné par ces deux types de zones (cartographie jointe en annexe du présent PLU).

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. Ces dispositions constructives sont jointes en annexe du présent PLU.

4 – Risque glissement de terrain

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origines très diverses résultant de la déformation, de la rupture et du déplacement du sol. Ces mouvements prennent plusieurs formes connues : effondrements, retrait-gonflement des argiles, éboulement et chutes de pierres, glissement de terrain, coulées de boue,...

Dans le Gard, les glissements de terrain ont fait l'objet d'une étude spécifique réalisée en 2014 par le BRGM, qui a analysé et cartographié ces phénomènes en les classant en aléa faible, moyen et fort.

La connaissance de risque doit être intégrée dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les informations relatives à ce risque sont intégrées à l'annexe 6.9.

8. ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public, tels que pylône de ligne électrique, antenne, etc... ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones mais devront faire l'objet d'une déclaration.

De même, conformément à la circulaire du 16 octobre 2001 sur la santé publique, relative à l'implantation des antennes de relais de radiotéléphonie mobile est soumise à autorisation et ne devra pas se situer à moins de 300 mètres de toute habitation.

9. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine constituant le centre ancien de Brouzet-les-Alès dont les constructions sont édifiées en ordre quasi continu. Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services, des commerces et des activités diverses.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage de la Fontainasse. A ce titre, des prescriptions définies dans la DUP du captage de la Fontainasse en date du 23 mai 2005 s'appliquent.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non mentionnées à l'article UA2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes exceptés celles définies à l'article UA2 ;

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) si elles sont liées à la vie urbaine ;

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontainasse, les activités soumises à déclaration au titre des ICPE ou du code de l'environnement sont soumises à des prescriptions particulières visant à renforcer la prévention des risques de pollution définies par la réglementation générale.

- Les éoliennes domestiques dont la puissance ne dépasse pas 5kW.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontainasse :

- toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection de la ressource en eaux souterraines dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UA3 - ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours, et de ramassage des ordures ménagères.

Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lute contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique et de capacité suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

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

Electricité – Téléphone - Télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé et seront mis en discrétion (sous les génoises et sur les corniches).

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leur hauteur totale respective, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit être égale à celle des constructions voisines, sans pouvoir excéder 14 mètres au faîtage et 11 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Volume / Couleur

Les toitures-tropéziennes sont autorisées. Leur surface est limitée à 40% de la surface de la construction.

Les couvertures seront en tuiles rondes ou similaires.

Les teintes de façades doivent être en harmonie avec l'environnement dans la gamme des tons chauds légèrement ocre. Les couleurs vives sont prohibées.

Clôtures

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et ne devront pas nuire à la visibilité d'un accès sur une route départementale.

Annexes :

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Eléments en façades

Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles ERDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc. ...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

Toute pose de climatiseur ne pourra en aucun cas être réalisée en façade visible depuis le domaine public. Ils devront être intégrés à la toiture ou dissimulé derrière des dispositifs architecturaux.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction ou posés en légère surimposition sur les toitures.

Monument à protéger

Les monuments repérés sur les documents graphiques par une étoile rouge sont à protéger pour des motifs d'ordre historique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25m² par place en moyenne, y compris les accès et dégagements.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

L'implantation de cyprès devra être limitée notamment sous forme de haie

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone qui accueille des constructions principalement destinées à l'habitation.

Elle se compose des **secteurs UDa** où les constructions ne sont pas desservies pas le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend un secteur délimité aux documents graphiques où, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage de la Fontainasse. A ce titre, des prescriptions définies dans la DUP du captage de la Fontainasse en date du 23 mai 2005 s'appliquent.

La zone UD est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Auzon-Auzonnet-Alauzène annexé au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol exceptées celles définies à l'article UD2 ;
- Les éoliennes exceptées celles définies à l'article UD2 ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations photovoltaïques au sol dans la limite de 30 m² de surface au sol ;
- Les éoliennes domestiques dont la puissance ne dépasse pas 5kW.

Dans le secteur délimité aux documents graphiques par un trait marron, en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs sociaux.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontainasse :

- toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection de la ressource en eaux souterraines dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UD3 - ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours, et de ramassage des ordures ménagères.
- la création de tout nouvel accès direct sur la RD7 est interdite, sauf s'il est démontré qu'il est impossible de trouver un accès à l'arrière des parcelles.

Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique et de capacité suffisantes.

Assainissement :

Dans toute la zone UD (excepté dans les secteurs UDa) :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Dans les secteurs UDa :

Les eaux usées rejetées par une construction ou une installation doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Electricité – Téléphone - Télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé et seront mis en discrétion (sous les génoises et sur les corniches).

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies départementales, les constructions situées hors agglomération doivent être implantées à :

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD7,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD607.

En agglomération, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe de la RD7 et de la RD607.

En bordure des autres voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit à au moins 4 mètres de l'emprise des voies et à 8 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres à au moins 3 mètres.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UD : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Dans le secteur UDa : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Volume / Couleur

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 40% de la surface totale de la construction.

Les teintes de façades doivent être en harmonie avec l'environnement dans la gamme des tons chauds légèrement ocre. Les couleurs vives sont prohibées.

Clôtures

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur et ne devront pas nuire à la visibilité d'un accès sur une route départementale.

Annexes :

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Eléments en façades

Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles ERDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc. ...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

Toute pose de climatiseur ne pourra en aucun cas être réalisée en façade visible depuis le domaine public. Ils devront être intégrés à la toiture ou dissimulé derrière des dispositifs architecturaux.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction ou posés en légère surimposition sur les toitures.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25m² par place en moyenne, y compris les accès et dégagements.

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places par logement.
- **pour les constructions destinées au commerce** : 1 place par 30m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit préserver au minimum 10% d'espaces libres laissés en pleine terre et traités en espaces verts.

L'implantation de cyprès devra être limitée notamment sous forme de haie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

L'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle sont à privilégier.

En cas de recul des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement.

Rappel : Dans le cadre de la prévention contre l'incendie, les propriétaires doivent débroussailler leur terrain dans un rayon maximum de 50 mètres autour des constructions, chantiers et installations de toute nature lui appartenant conformément au Code Forestier.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone accueillant des activités économiques.

La zone UE est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Auzon-Auzonnet-Alauzène annexé au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes exceptés celles définies à l'article UE2 ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les éoliennes domestiques dont la puissance ne dépasse pas 5kW.

Toutes les activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur relatives à la lutte contre les bruits de voisinage.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE3 - ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours, et de ramassage des ordures ménagères.

Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets
- Les voies doivent répondre aux conditions exigées par le trafic des poids lourds.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique et de capacité suffisantes.

Assainissement :

Les eaux usées rejetées par une construction ou une installation doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence d'exutoire dans un réseau ou vallon existant, le dimensionnement des bassins sera basé sur un volume unitaire de 120 l/m² de surface imperméabilisée.

Electricité – Téléphone - Télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé et seront mis en discrétion (sous les génoises et sur les corniches).

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

Déchets :

Les constructeurs devront réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'emprise des voies.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être implantées les unes par rapport aux autres à au moins 4 mètres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 15 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et doivent respecter la transparence hydraulique.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25m² par place en moyenne, y compris les accès et dégagements.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit préserver au moins 30% d'espaces libres dont au moins 10% laissés en pleine terre.

L'implantation de cyprès devra être limitée notamment sous forme de haie.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est une zone dédiée à l'accueil d'équipements publics et de services.

La zone UP est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Auzon-Auzonnet-Alauzène annexé au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées à l'artisanat
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes exceptés celles définies à l'article UP2 ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les éoliennes domestiques dont la puissance ne dépasse pas 5kW.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP3 - ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours, et de ramassage des ordures ménagères.

Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets
- Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lute contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver les parcelles arrières.

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique et de capacité suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

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

Electricité – Téléphone - Télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé et seront mis en discrétion (sous les génoises et sur les corniches).

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE UP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe de la RD7.

En bordure des autres voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit à au moins 4 mètres de l'emprise des voies et à 8 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 10 mètres au faitage et à 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

L'espace public repéré sur les documents graphiques par une trame hachurée verte doit être protégé pour des motifs d'ordre culturel et historique. Les plantations existantes doivent être maintenues en l'état.

ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25m² par place en moyenne, y compris les accès et dégagements.

ARTICLE UP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UP15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UP16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone réservée pour une urbanisation future à vocation principale d'habitat. Elle correspond au secteur de la Lauze.

Elle ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les aménagements de viabilisation auront été réalisés et qu'une procédure de révision ou de modification du présent PLU aura été menée.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'attente d'une modification ou d'une révision du présent PLU :

- Toutes nouvelles constructions ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes ;

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute nouvelle construction est subordonnée à une modification ou à une révision du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU3 - ACCES – VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'activités économiques. Elle correspond à l'extension de la zone d'activités de la Cave Coopérative.

Elle sera ouverte à l'urbanisation suite à une procédure de révision ou de modification du présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'attente d'une modification ou d'une révision du présent PLU :

- Toutes nouvelles constructions ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes ;

ARTICLE 1AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération d'aménagement d'ensemble et nouvelle construction sont subordonnées à une modification ou à une révision du présent PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE3 - ACCES – VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle correspond aux secteurs de la Vignasse et du Vignaudet.

Chaque secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du présent PLU) dont les principes qui y ont été définies doivent être respectés dans le cadre de l'aménagement du secteur.

La zone 2AU est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Auzon-Auzonnet-Alauzène annexé au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol exceptées celles définies à l'article 2AU2 ;
- Les éoliennes exceptées celles définies à l'article 2AU2 ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

Dans le périmètre de protection de 50 mètres autour de la chèvrerie repérée sur les documents graphiques, toute construction est interdite.

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions non mentionnées à l'article 2AU1 à condition de respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du présent PLU) et après réalisation des équipements publics nécessaires ;
- Les installations photovoltaïques au sol dans la limite de 30 m² de surface au sol ;
- Les éoliennes domestiques dont la puissance ne dépasse pas 5kW.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU3 - ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès

- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours, et de ramassage des ordures ménagères.

Voirie

- Les voies nouvelles devront avoir une emprise d'au moins 8 mètres (y compris trottoirs, stationnement, plantations, éclairage public,...).
- Les parties terminales des voies en impasse devront faire l'objet d'un aménagement approprié afin de permettre à tous les véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique et de capacité suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces dispositifs seront dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Electricité – Téléphone - Télécommunications :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'emprise des voies existantes ou à créer et à 8 mètres de l'axe de ces voies.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Volume / Couleur

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la limite de 40% de la surface totale de la construction.

Les teintes de façades doivent être en harmonie avec l'environnement dans la gamme des tons chauds légèrement ocre. Les couleurs vives sont prohibées.

Clôtures

Les clôtures maçonnées ne devront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Le long de la zone A, les clôtures seront constituées d'une haie vive éventuellement doublée d'un grillage et/ou d'un mur en pierres sèches.

Annexes :

Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Eléments en façades

Toute pose de climatiseur ne pourra en aucun cas être réalisée en façade visible depuis le domaine public. Ils devront être intégrés à la toiture ou dissimulé derrière des dispositifs architecturaux.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction ou posés en légère surimposition sur les toitures.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25m² par place en moyenne, y compris les accès et dégagements.

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places par logement.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit préserver au minimum 10% d'espaces libres laissés en pleine terre et traités en espaces verts.

L'implantation de cyprès devra être limitée notamment sous forme de haie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

L'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle sont à privilégier.

Les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone réservée à l'exploitation agricole et l'élevage.

Elle se compose :

- du **secteur Aa** correspondant au périmètre de protection rapprochée du captage public d'eau de la Fontainasse.
- des **secteurs Ah** de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées des extensions limitées des constructions existantes qui ne sont pas nécessaire à l'exploitation agricole.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage de la Fontainasse. A ce titre, des prescriptions définies dans la DUP du captage de la Fontainasse en date du 23 mai 2005 s'appliquent.

La zone A est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) Auzon-Auzonnet-Alauzène annexé au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les nouvelles constructions, occupations, utilisations et installations sans lien de nécessité avec l'exploitation agricole ou avec des équipements collectifs ou des services publics.

Dans le secteur Aa, sont interdits notamment :

- toute nouvelle construction de quelque nature que ce soit ;
- tout stockage ou dépôt de quelque nature que ce soit ;

Dans le périmètre de protection de 100 mètres de rayon autour de la station d'épuration reporté sur les documents graphiques, toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil de public est interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRI Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone A (y compris dans le secteur Ah), les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements collectifs ou de services publics dès lors que ceux-ci ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 50m² de surface de plancher ;
- les serres, les bâtiments destinés au logement du matériel, des récoltes et des animaux nécessaires à l'exploitation agricole en présence doivent être implantés dans un rayon de 50 mètres autour des sièges d'exploitations existants à la date d'approbation du PLU ;
- les bâtiments d'élevage soumis à la législation des installations classées doivent être implantés à au moins 300 mètres des zones constructibles du PLU ;

Dans le secteur Aa, toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine du captage de la Fontainasse dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs Ah, les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, qui ne sont pas nécessaire à une exploitation agricole, peuvent faire l'objet d'une seule extension dans la limite de 50% de la surface de plancher existante et de 225m² de surface de plancher totale (surface de plancher initiale comprise).

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontainasse :

- toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection de la ressource en eaux souterraines dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.
- les activités soumises à déclaration au titre des ICPE ou du code de l'environnement sont soumises à des prescriptions particulières visant à renforcer la prévention des risques de pollution définies par la réglementation générale.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 - ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Accès

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et de la collecte des déchets.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique et de capacité suffisantes.

S'il n'existe pas, les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

Rappel : Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions qui sont rappelées ci-dessous :

- **pour les adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L224-9) mais nécessitent l'avis du service « Pôle-Santé-Environnement » de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- **pour les adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;

De façon générale, pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD- arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) doivent être satisfaites, notamment celle demandant que le « *puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert* ».

Il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

Assainissement :

Les eaux usées rejetées par une construction ou une installation doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation.

Dans le secteur Aa : l'épandage souterrain d'eaux résiduaires prétraitées, de type domestique ou assimilable, dans le cadre de l'assainissement non collectif de constructions existantes, est autorisé à condition que la filière comporte une couche de matériaux filtrants, naturels ou artificiels, d'une épaisseur de 0,70 mètres au moins sous les canalisations.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6 ;

Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

- 25 mètres hors agglomération de part et d'autre de l'axe de la RD7 ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres à au moins 4 mètres.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions destinées à l'habitation est fixée à 5 mètres au faîtage et à 4 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation de cyprès devra être limitée notamment sous forme de haie.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone qui recouvre les secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des milieux, espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique. Elle correspond notamment au massif forestier du Mont Bouquet.

Elle comprend des **secteurs protégés** en raison de la richesse du sol et du sous-sol. Ils correspondent aux carrières des Conques et des Conquettes.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée (PPE) du captage de la Fontainasse. A ce titre, des prescriptions définies dans la DUP du captage de la Fontainasse en date du 23 mai 2005 s'appliquent.

La zone N est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) Auzon-Auzonnet-Alauzène annexé au présent PLU.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations sans lien de nécessité avec l'exploitation agricole et forestière ou avec des équipements collectifs ou des services publics.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, sont également interdites toutes les constructions et utilisations du sol mentionnées dans le PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la zone N, les équipements collectifs ou de services publics, dès lors que ceux-ci ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol, identifiés par une trame quadrillée noire sur les documents graphiques, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontainasse :

- toute activité nouvelle doit prendre en compte la protection de la ressource en eaux souterraines dans le cadre de la réglementation applicable à chaque projet.
- les activités soumises à déclaration au titre des ICPE ou du code de l'environnement sont soumises à des prescriptions particulières visant à renforcer la prévention des risques de pollution définies par la réglementation générale.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation, repérés sur les documents graphiques, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Auzon-Auzonnet-Alauzène joint en annexe du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 - ACCES – VOIRIE

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute modification d'un accès ou tout changement de nature d'un accès concernant une route départementale est soumis à autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique et de capacité suffisantes.

S'il n'existe pas, les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particulier, conformément à la législation en vigueur.

Rappel : Le recours à une adduction d'eau privée et permis à certaines conditions qui sont rappelées ci-dessous :

- **pour les adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L224-9) mais nécessitent l'avis du service « Pôle-Santé-Environnement » de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- **pour les adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;

De façon générale, pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD- arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) doivent être satisfaites, notamment celle demandant que le « *puits ou le forage [soit] situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert* ».

Il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

Assainissement :

Les eaux usées rejetées par une construction ou une installation doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6.

Cette marge de recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD7
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD607
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Le monument repéré sur les documents graphiques par une étoile rouge est à protéger pour des motifs d'ordre historique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes de la construction identifiée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ce bâtiment devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine de ladite construction.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation de cyprès devra être limitée notamment sous forme de haie.

Dans le cadre de la prévention contre l'incendie, les propriétaires doivent débroussailler leurs terrains jusqu'à une distance maximum de 50 mètres des constructions, chantiers et installations de toute nature lui appartenant conformément à l'article L131-11 du Code Forestier.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

LEXIQUE (A TITRE INFORMATIF)

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements du sol

Cf. articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent donc les travaux en deçà des seuils fixés par l'article R 421-23.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bandeau

Saillie horizontale continue longeant le nu d'une façade correspondant généralement au niveau des planchers bruts. Pour les bâtiments à ossature et bardages métalliques, le bandeau est une pièce rapportée en extrémité de façade, le long de la ligne d'égout, afin de masquer le chéneau et l'élément rive de la toiture.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé

Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1 § 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier

dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bâtiment public

Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage public.

Berges

Bord d'un cours d'eau.

Bergerie

Lieu où sont logés des caprinés

Bordure

Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet

Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

Camping, Caravane

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application de l'article R.111-43).

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

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R421-19, R421-23.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou, qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement. La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat ou industrie, bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter : La transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité, sauf si le nombre final de logements, sans espace refuge, est réduit.

Châssis de toiture

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France.

Côte TN (terrain naturel)

Cote du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Cote PHE (cote des plus hautes eaux)

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire, au niveau des profils en travers. Entre deux profils, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie moyenne du secteur. Tout plancher habitable doit être calé au dessus de la cote PHE + 0,30m en zone d'aléa fort et à + 0,80m au dessus du terrain naturel en zone d'aléa modéré ou résiduel.

Cote de référence

Tout plancher habitable (habitation, activité) devra être calé au dessus de la côte de référence.

La côte de référence est fixée à la valeur maximale entre 0,80 m et PHE + 0,30 m

Crue de référence

C'est la crue qui sert de base à l'élaboration du PPRI. Elle correspond à la plus forte crue historique connue ou à la crue centennale calculée si cette dernière est plus forte.

Défrichement

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

NB : Une autorisation de défrichement doit être obtenue.

Destinations :

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, ... ;

- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits.

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

- *cafés et restaurants ;*
- **Commerces** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial.
 - *alimentation générale ;*
 - *boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;*
 - *boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;*
 - *caviste ;*
 - *produits diététiques ;*
 - *primeurs ;*
- *commerce non alimentaire :*
- *équipement de la personne :*
 - *chaussures ;*
 - *lingerie ;*
 - *sports ;*
 - *prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;*
- *équipement de la maison :*
 - *brocante ;*
 - *gros et petit électroménager ;*
 - *gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;*
 - *quincaillerie ;*
 - *tissus ;*
 - *vaisselle et liste de mariage ;*
- *automobiles – motos –cycles :*
 - *concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;*
 - *station essence ;*
- *loisirs :*
 1. *sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;*
 2. *musique ;*
 3. *jouets, jeux ;*
 4. *librairie, bouquiniste, papeterie ;*
- *divers :*
 - *pharmacie hors CDEC ;*
 - *tabac ;*
 - *presse ;*
 - *cadeaux divers ;*
 - *fleuriste, graines, plantes ;*
 - *horlogerie, bijouterie ;*
 - *mercerie ;*
 - *maroquinerie ;*
 - *parfumerie ;*
 - *galerie d'art ;*
 - *animalerie*
- **Entrepôts** : Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.
- **Équipements publics ou d'intérêt collectif** : Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire et universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage, des parkings publics, etc... Cette destination comprend également les établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.
- **Exploitation agricole** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

b. configuration et localisation des bâtiments ;

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;

b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

- Exploitation forestière ;

- **Habitation** : Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Le caractère de la zone indique le type d'habitat en tant qu'affectation dominante de la zone. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins, ..., non jointifs par rapport au bâtiment principal.

- **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Distances

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E mplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

D'après l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

Équipements collectifs d'intérêt général

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, culturels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Équipement public

Équipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.130 et suivants du code de l'urbanisme)

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- **Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- **Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Espace refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment (un accès indirect pourra être autorisé pour les seuls locaux de commerces, de bureaux ou d'activités situés en zone FUcu) et situé au-dessus de la cote de référence, d'au moins 6 m², augmentés de 1 m² par occupant potentiel.

- - pour les logements, le nombre d'occupants moyen est fixé à 3.
- - pour les Établissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel.
- - pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Tout espace refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture (d'une superficie minimale de 1m²), balcon ou terrasse, permettant ainsi son évacuation.

Établissement nécessaire à la gestion de crise

Caserne de pompiers, de gendarmerie, commissariat de police, service techniques municipaux, mairie, lieu de rassemblement etc..

Établissement recevant des populations à caractère vulnérable

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, école, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpitaux, cliniques,...).

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si la hauteur excède 2m.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Extension

Construction augmentant le volume du bâtiment principal.

Façades

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Franc-bord

Haut de la berge.

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Haie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive

Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture

Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur d'eau

Elle est égale à la différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Ilot

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Imperméabilisation

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou une revêtement.

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L imites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

M arge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise au sol, ni de surface de plancher : donc sans création de plancher supplémentaire. Cela suppose de ne pas toucher au volume du bâtiment, ni aux surfaces des niveaux, sinon le projet relèvera de l'extension.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc,...

Oopération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue:

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
 - les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).
- Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet. L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement

(Notamment articles L 111-8 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme).

PHE

« Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Piscines

La piscine comprend le bassin ainsi que la plage (aménagement des abords du bassin) si elle existe.

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent donc s'entendre à partir du nu extérieur de la plage si elle existe ou à défaut du bassin.

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Port libre (haie)

Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Projet

Selon l'article L 562-1 du code de l'environnement, sont assimilés à un projet "tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle" susceptible d'être réalisé. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants, en vue de leur adaptation au risque, est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues)

jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

S **Saillie**

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface de plancher¹

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « 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 terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des tréllies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Tonnelle

Petite construction dont la partie supérieure prend souvent la forme d'une voûte, qui comprend généralement un treillage métallique ou de bois dans lequel s'étalent des plantes grimpantes qui peuvent offrir abri et ombre.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Versant

Pente d'une toiture

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

¹ La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

Voie en impasse

Petite rue sans issue.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...).

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

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

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.