

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1



Commune de Méjannes-le-Clap

Département du Gard



4

Règlement

Approbation du P.L.U. : DCM du 09/04/2015

Prescription modification n°1 du PLU : Arrêté du Maire du 26/03/2021

Approbation modification n°1 du PLU : DCM du ...

SOMMAIRE

Rappels divers.....	3
Titre I - Dispositions applicables aux zones urbaines.....	13
Zone UA.....	14
Zone UC.....	20
Zone UD.....	25
Zone UE.....	30
Zone UP.....	35
Zone UT.....	40
Titre II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	45
Zone 1AUH.....	46
Zone 1AUE.....	49
Zone 1AUT.....	52
Titre III - Dispositions applicables aux zones agricoles	55
Zone A.....	56
Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	59
Zone N.....	60
Lexique (à titre indicatif).....	65

RAPPELS DIVERS

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de Méjannes-le-Clap.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVE 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 ».

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.

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).

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

6.1. Le zonage général

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur les documents graphiques :

1- Les zones urbaines (U):

Elles sont repérées sur les plans de zonage du PLU (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 I du règlement et comprennent :

- **La zone UA** correspondant au centre ancien du village et caractérisée par des constructions denses et en ordre continu à vocation mixte (habitat, commerces, artisanat...).
- **La zone UC** correspondant aux quartiers d'habitat de densité moyenne.
- **La zone UD** correspondant aux quartiers d'habitat de plus faible densité.
- **La zone UE** réservée aux activités économiques.
- **La zone UP et son secteur UPp** à vocation d'équipements sportifs, de loisirs, de détente et de culture.
- **La zone UT et son secteur UTa** à vocation d'activité touristique.

2- Les zones à urbaniser (AU) :

Elles sont repérées sur les plans de zonage du PLU (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 II du règlement et comprennent :

- **La zone 1AUH**, réservée à l'habitat.
- **La zone 1AUT**, réservée à l'habitat touristique.
- **La zone 1AUE**, réservée aux activités économiques.

3- Les zones agricoles (A).

Elles sont repérées sur les plans de zonage du PLU (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 III du règlement.

4- Les zones naturelles (N)

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **N** ».

Peuvent être classées en zones naturelles et forestières 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 IV du règlement et comprennent :

- **des secteurs Ns** réservés aux équipements publics sportifs et de loisirs de plein air.
- **des secteurs Nh** correspondant aux secteurs de taille et de capacité limitées.
- **un secteur Nu** réservé à la station d'épuration.

6.2. Les prescriptions particulières qui complètent ou se substituent au zonage général

- **Les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques.

- 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.
- 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.
- 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.

- **Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Cèze-Amont** annexé au présent PLU et dont l'enveloppe inondable a été reportée sur les documents graphiques du PLU.

- **Les marges de recul minimum des constructions le long des RD979, RD167 et RD167a** (cf. Schéma Routier Départemental du CG30 approuvé le 17 décembre 2001).

Il est rappelé qu'en toute zone du règlement, tout nouvel accès est interdit sur la RD979. Concernant les RD167 et 167a, tout nouvel accès est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU)**. Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par un périmètre jaune.

- **Les Espaces Boisés Classés** à maintenir et à créer sont repérés sur les documents graphiques.

7. RISQUE INCENDIE FEUX DE FORET

Les feux de forêts représentent une menace pour la sécurité des personnes et des biens, pour la préservation du patrimoine forestier, écologique et paysager et pour la stabilité des sols.

Le zonage de l'aléa feux de forêts est basé sur la prise en compte de plusieurs paramètres : sensibilité de la végétation (inflammabilité et combustibilité), conditions météorologiques de référence et exposition au vent (relief). Il permet de déterminer 4 niveaux d'aléa : faible, modéré, élevé et très élevé.

La connaissance de l'aléa feux de forêt participe à l'amélioration du niveau de protection des populations et des activités déjà installées sur le territoire communal.

De plus l'arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006 relatif à la prévention des incendies de forêts prévoit :

- l'obligation de débroussailler des habitations existantes au contact des zones boisées ;
- les conditions d'emploi du feu.

Pour l'application de cet arrêté, la totalité du territoire communal est considéré comme boisé ou à moins de 200 mètres d'un territoire boisé.

Par ailleurs, en application des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'urbanisme (L311 et L312 du Code forestier), les défrichements sont soumis à déclaration préalable quel que soit le zonage du document d'urbanisme.

8. RISQUE INONDATION

La commune est concernée en limite Nord par le PPRI Cèze-Amont approuvé le 19 octobre 2011 et délimité les documents graphiques. Il est annexé au présent PLU. Ses dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

9. 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).

La commune de Méjannes-le-Clap est en partie concernée par la zone B2.

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.

10. RISQUE SISMIQUE

Les décrets du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité classent la commune de Méjannes-le-Clap 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 qui sont mis en 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.

11. 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.

12. ADDUCTION D'EAU PRIVEE

Pour les zones A et N, 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 L2224-9) mais nécessitent l'avis 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 ;
- **pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine** : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et 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 aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage à domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien du village. Cette zone à caractère dense et en ordre continu est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et Programmation (cf. pièce n°3 du présent PLU) qui doivent être respectées.

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 ;

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

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

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les inconvénients en résultant ainsi que la création de celle-ci qui, de part leur nature, doivent être implantées en zone à vocation principale d'habitat.
- Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure.

Les rez-de-chaussée des bâtiments en façade sur la place aux Herbes repérées aux documents graphiques comme « linéaire d'activités à maintenir » ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat. Cette obligation ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires au fonctionnement telles que les halls d'entrées, locaux techniques, locaux de gardiennage...

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 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.

Tout nouvel accès sur la RD167 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

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.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié. Il ne pourra être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.

Les voies de desserte appelées à être classées dans le domaine public devront avoir une largeur de chaussée minimale de 5 mètres et une plateforme de 6 mètres.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les installations prévues à cet effet.

Electricité - téléphone

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.

Déchets :

Sauf impossibilité technique avérée, 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 UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Toutefois, les constructions pourront être implantées en retrait de l'alignement :

- si une rupture de l'alignement de la voie est constatée,
- si la construction intéresse la totalité d'un ilot.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifiée de préférence en mitoyenneté et d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de cette profondeur, la construction sur un niveau sera possible à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres.

Les constructions ne jouxtant pas les limites séparatives doivent être édifiées de telle façon que la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Les constructions édifiées sur une même propriété peuvent être implantées :

- soit en continuité les unes des autres,
- soit de telle façon que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 10 mètres à l'égout de la toiture.

Le dépassement de cette hauteur maximale ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes...).

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Caractère et expression des façades

Les ouvertures doivent être de proportion analogue à celles des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur).

Elles devront être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides.

Le percement des façades doit exprimer également l'orientation des immeubles.

Matériaux

La maçonnerie de pierre doit être, soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier.

Toute construction nouvelle réalisée en briques ou en parpaings doit être enduite.

Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou au mortier batard sans adjonction de matières colorantes et réalisées à l'ancienne.

L'imitation des matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les tôles et les bardages sont interdits.

Couvertures

Les couvertures doivent être, soit en tuiles rondes, soit en tuiles similaires (grand module) obligatoirement de teinte vieillie avec une pente générale ne dépassant pas 35%.

Les souches de cheminées, de par leur importance dans l'aspect d'ensemble des constructions, doivent dans leur proportion comme dans leur situation, être étudiées avec un soin particulier. Elles sont obligatoirement enduites ou réalisées en pierres.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs pleins n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur ;
- soit par des haies vives ou des grillages, grilles ou autres dispositifs à claire voie établis sur murs bahut ne pouvant excéder 0,80 mètre au dessus du sol avec une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 mètre ;

Les panneaux ajourés en béton moulé et les claustras en bois sont interdits.

Les murs bahuts pourront être constitués par des murs pleins, de type parpaing, obligatoirement enduits des deux côtés ou par des murs en pierres sèches.

Annexes

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

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 sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : une place par logement ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher ;
- **pour les constructions destinées au commerce** : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations de cyprès devront être limitées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

Les opérations d'aménagement réalisées sur une surface de plus de 5000m² devront comprendre au moins 10% d'aires de jeux et d'espaces verts. L'aire de jeux d'un seul tenant devra avoir une superficie égale à la moitié de celle de l'espace vert.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat de densité moyenne dans laquelle les bâtiments sont construits en ordre continu ou discontinu.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée du captage des Yverières. A ce titre, des prescriptions définies dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 18 octobre 1996, annexé au PLU, sont à prendre en compte.

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

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce ;
- 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 les nouveaux 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 ;

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones boisées, toute nouvelle construction est subordonnée à l'obtention d'une autorisation de défrichement.

Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC3 - 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 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.

Tout nouvel accès sur la RD167 est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

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 UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage des Yverières :

- les rejets d'eaux résiduaires individuels ou collectifs, bruts ou traités, ne pourront pas être réalisés directement dans le karst où se trouve la réserve d'eau, le système de circulation étant de type perméable en grand. Toutes ces eaux devront au moins être filtrées dans une couche de terrain filtrant, naturelle ou artificielle, d'épaisseur égale à 1 mètre au moins.
- Les épandages de boues issues du traitement d'eau usées, collectif ou individuel, seront soumis à autorisation dans le cadre d'un plan d'épandage conformément au Règlement Sanitaire Départemental. D'une manière générale, ils ne pourront être réalisés que sur des sols comportant une épaisseur de matériaux meubles et filtrants sur une profondeur de un mètre au moins.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les installations prévues à cet effet.

Electricité - téléphone

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.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la RD167 ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 30% de la surface du terrain.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 7 mètres à l'égout de la toiture.

Le dépassement de cette hauteur maximale ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes...).

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Caractère et expression des façades

Les ouvertures doivent, dans la mesure du possible, être de proportion analogue à celle des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur).

Elles doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général, les parties pleines de façades doivent dominer les vides.

Le percement des façades doit exprimer également l'orientation des immeubles.

Matériaux

La maçonnerie de pierre doit être, soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier.

Toute construction nouvelle réalisée en briques ou en parpaings doit être enduite.

Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou au mortier bâtard sans adjonction de matières colorantes.

L'imitation de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les tôles et les bardages sont interdits.

Couvertures

Les couvertures doivent être, soit en tuiles rondes, soit en tuiles similaires (grand module) obligatoirement de teinte vieillie ou claire (paille ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%.

Les souches de cheminées, de par leur importance dans l'aspect de l'ensemble de la construction, doivent, dans leur proportion comme dans leur situation, être étudiées avec un soin particulier. Elles doivent être obligatoirement enduites ou traitées en pierres de pays.

Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages, grilles ou autres dispositifs à claire voie établis sur murs bahut ne pouvant excéder 0,80 mètre au dessus du niveau du sol avec une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 mètres.

Les panneaux ajourés en béton moulé, les claustras en bois sont interdits.

Les murs bahuts pourront être constitués par des murs pleins, de type parpaing, obligatoirement enduits des deux côtés ou par des murs en pierres sèches. Les grillages utilisés seront obligatoirement de couleur verte.

Annexes

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

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : une place par logement,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans chargement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations de cyprès devront être limitées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE UC15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond au quartier de l'Agasse, zone d'habitat de faible densité dans laquelle les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

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 aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- 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 ;
- 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 ;

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones boisées, toute nouvelle construction est subordonnée à l'obtention d'une autorisation de défrichement.

Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés.

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 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.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les installations prévues à cet effet.

Electricité - téléphone

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.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 mètres de l'axe des voies.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever mesurée à l'égout de la toiture ne peut excéder 10 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes...).

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Caractère et expression des façades

Les ouvertures doivent, dans la mesure du possible, être de proportion analogue à celle des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur).

Elles doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général, les parties pleines de façades doivent dominer les vides.

Matériaux

La maçonnerie de pierre doit être, soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier.

Toute construction nouvelle réalisée en briques ou en parpaings doit être enduite.

Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou au mortier bâtard sans adjonction de matières colorantes.

L'imitation de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Les tôles et les bardages sont interdits.

Couvertures

Les couvertures réalisées dans tous les secteurs doivent être, soit en tuiles rondes, soit en tuiles similaires (grand module), obligatoirement de teinte vieillie avec une pente générale ne dépassant pas 35 %.

Les souches de cheminée, de par leur importance dans l'aspect d'ensemble des constructions, doivent dans leur proportion comme dans leur situation, être étudiées avec un soin particulier. Elles sont obligatoirement enduites ou réalisées en pierres de pays.

Clôtures

Clôtures en limite d'emprise publique

Elles doivent être constituées :

- soit par des murs pleins n'excédant pas 1,40 mètre de hauteur,
- soit par des haies vives ou des grillages, grilles ou autres dispositifs à claire voie établis sur murs bahut ne pouvant excéder 0,80 mètre au dessus du sol. La hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Clôtures en limites séparatives privées

Elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage vert d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- soit d'un mur bahut ne pouvant excéder 0,40 mètre au dessus du sol surmonté d'un grillage, le tout ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Les murs de clôture et les murs bahut pourront être constitués par des murs pleins, de type parpaing, obligatoirement enduits des deux côtés ou par des murs en pierres sèches. Les grillages utilisés seront obligatoirement de couleur verte.

Annexes

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

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 sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : une place par logement,

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations de cyprès devront être limitées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE UD16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est réservée aux activités économiques. Elle comprend la Zone d'Activités Economiques (ZAE) « Les Catananches » et le centre de secours.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée du captage des Yverières. A ce titre, des prescriptions définies dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 18 octobre 1996, annexé au PLU, sont à prendre en compte.

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 constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 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 ;

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

Dans les zones boisées, toute nouvelle construction est subordonnée à l'obtention d'une autorisation de défrichement.

Les activités autorisées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur relative à la lutte contre les bruits de voisinage.

Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés.

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 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 et installations 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 nouvelles publiques ou privées doivent avoir la largeur de chaussée minimum de 6 mètres avec une largeur d'emprise minimale de 10 mètres.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis aux dispositions de l'article L.1331-10 du code de la Santé publique qui les soumet à autorisation.

Les rejets d'eaux résiduaires individuels ou collectifs, bruts ou traités, ne pourront pas être réalisés directement dans le karst où se trouve la réserve d'eau, le système de circulation étant de type perméable en grand. Toutes ces eaux devront au moins être filtrées dans une couche de terrain filtrant, naturelle ou artificielle, d'épaisseur égale à 1 mètre au moins.

Les épandages de boues issues du traitement d'eau usées, collectif ou individuel, seront soumis à autorisation dans le cadre d'un plan d'épandage conformément au Règlement Sanitaire Départemental. D'une manière générale, ils ne pourront être réalisés que sur des sols comportant une épaisseur de matériaux meubles et filtrants sur une profondeur de un mètre au moins.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les installations prévues à cet effet.

Electricité - téléphone

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.

Déchets :

Les constructeurs devront réaliser sur le terrain privatif 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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise de la voie et à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de cette voie.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs qui peuvent s'implanter en limites des voies et emprises publiques.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.

Cette hauteur pourra exceptionnellement être dépassée pour des ouvrages techniques nécessaires aux établissements.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La topographie des terrains sera respectée dans toute la mesure du possible selon la destination des constructions.

Matériaux

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi : par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôtures, les pierres ne doivent pas être peintes.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Clôtures

Les clôtures sur voies et limites séparatives privées doivent être constituées de murs bahut ne pouvant excéder 0,80 mètre au dessus du sol surmontés d'un grillage sans pouvoir excéder une hauteur totale de 1,80 mètre.

Les murs bahut doivent être constitués par des murs pleins, de type parpaing, obligatoirement enduits des deux côtés ou par des murs en pierres sèches. Les grillages utilisés seront obligatoirement de couleur verte.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place pour 40m² de surface de plancher ;
- **pour les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt** : 1 place pour 100 m² de surface de plancher ;
- **pour les constructions destinées au commerce** : une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La végétation existante sera préservée au maximum.

Les plantations de cyprès devront être limitées.

Un revêtement végétal avec plantation d'arbres devra être prévu.

Les clôtures seront doublées de haies vives.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements ou 50m² d'aire de stationnement (plantations existantes maintenues incluses).

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE UE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est destinée à accueillir des constructions et des équipements ayant attrait aux sports, aux loisirs, à la détente et à la culture ainsi que toute construction s'y rattachant.

Elle comprend un **secteur UPp** réservé à l'accueil de la nouvelle caserne des pompiers volontaires.

Cette zone fait, en partie, l'objet d'Orientations d'Aménagement et Programmation (cf. pièce n°3 du présent PLU) qui doivent être respectées.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée du captage des Yverières. A ce titre, des prescriptions définies dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 18 octobre 1996, annexé au PLU, sont à prendre en compte.

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 excepté celles définies à l'article UP2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux excepté celles définies à l'article UP2 ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- 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 carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;

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

Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone ;
- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone.
- Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure.

Dans le secteur UPp, seules sont autorisées les constructions et les aménagements liés à la caserne des pompiers volontaires.

Dans les zones boisées, toute nouvelle construction est subordonnée à l'obtention d'une autorisation de défrichement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UP3 - ACCES – VOIRIE****Accès**

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.

Tout nouvel accès sur la RD167 et la RD167a est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

Voirie

Les voies de desserte devront avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

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

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage des Yverières :

- les rejets d'eaux résiduaires individuels ou collectifs, bruts ou traités, ne pourront pas être réalisés directement dans le karst où se trouve la réserve d'eau, le système de circulation étant de type perméable en grand. Toutes ces eaux devront au moins être filtrées dans une couche de terrain filtrant, naturelle ou artificielle, d'épaisseur égale à 1 mètre au moins.
- Les épandages de boues issues du traitement d'eau usées, collectif ou individuel, seront soumis à autorisation dans le cadre d'un plan d'épandage conformément au Règlement Sanitaire Départemental. D'une manière générale, ils ne pourront être réalisés que sur des sols comportant une épaisseur de matériaux meubles et filtrants sur une profondeur de un mètre au moins.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les installations prévues à cet effet.

Electricité - téléphone

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.

ARTICLE UP5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de :

- 15 mètres de l'axe de la RD167a ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 mètres excepté dans le secteur UPp où les constructions pourront s'implanter librement.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Les constructions non contigües doivent être éloignées les unes par rapport aux autres d'une distance au moins égale à 10 mètres excepté dans le secteur UPp où les constructions pourront s'implanter librement.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE UP10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit, excepté dans le secteur UPp où elle n'est pas réglementée.

Cette hauteur pourra exceptionnellement être dépassée pour des ouvrages techniques nécessaires aux établissements.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La topographie des terrains sera respectée dans toute la mesure du possible selon la destination des constructions.

Les terrains, en principe, ne seront pas clôturés, sauf obligation due à la destination des constructions.

Clôtures sur voies

Elles doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur ne pouvant excéder 0,80 mètre au dessus du sol surmontés d'un grillage, le tout ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Clôtures en limites séparatives privées

Elles doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Elles seront doublées de haies vives.

Les murs bahut pourront être constitués par des murs pleins, de type parpaing, obligatoirement enduits des deux côtés ou par des murs en pierres sèches. Les grillages utilisés seront obligatoirement de couleur verte.

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 sur des emplacements prévus à cet effet.

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

ARTICLE UP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations de cyprès devront être limitées.

Les espaces non bâtis ou non équipés doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements ou 50m² d'aire de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UP14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE UP16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT est réservée à l'activité touristique (Le Mattas et la résidence du Soleil). Elle comprend un **secteur UTa** correspondant aux campings de la Genèse et des Dolmens.

La zone UT 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 Inondation (PPRi) Cèze-Amont annexé au présent PLU.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée :

- du captage des Yverières. A ce titre, des prescriptions définies dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 18 octobre 1996, annexé au PLU, sont à prendre en compte.
- du captage de la Lègue. A ce titre, des prescriptions définies dans le rapport hydrogéologique du 1^{er} janvier 2011, annexé au PLU, sont à prendre en compte.

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

ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation excepté celles définies à l'article UT2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux excepté celle définies à l'article UT2 ;
- 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 ;
- 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 ;

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

ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés dans la zone ;

- Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone
- Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et équipements autorisés doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Cèze-Amont joint en annexe du PLU.

Dans les zones boisées, toute nouvelle construction est subordonnée à l'obtention d'une autorisation de défrichement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UT3 - ACCES – VOIRIE

Accès

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.

Tout nouvel accès sur le RD979 est interdit. Tout nouvel accès sur la RD167a est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

Voirie

La desserte doit être assurée :

- par des voies existantes ouvertes en permanence à la circulation
- par la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et soumises aux conditions suivantes :
 - o largeur d'emprise minimale de 8 mètres et largeur minimale de la chaussée de 6 mètres
 - o les voies en impasses desservant plus de 8 logements doivent se terminer par une place de retournement.

ARTICLE UT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Par ailleurs, les constructions devront réaliser à leur charge et conformément aux prescriptions imposées par les services compétents :

- o des installations mécaniques de surpression en cas de pression insuffisante dans le réseau public ;
- o des réserves particulières d'eau et d'installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics en cas de consommation importante ou débits instantanés élevés.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage des Yverières :

- les rejets d'eaux résiduaires individuels ou collectifs, bruts ou traités, ne pourront pas être réalisés directement dans le karst où se trouve la réserve d'eau, le système de circulation étant de type perméable en grand. Toutes ces eaux devront au moins être filtrées dans une couche de terrain filtrant, naturelle ou artificielle, d'épaisseur égale à 1 mètre au moins.
- Les épandages de boues issues du traitement d'eau usées, collectif ou individuel, seront soumis à autorisation dans le cadre d'un plan d'épandage conformément au Règlement Sanitaire Départemental. D'une manière générale, ils ne pourront être réalisés que sur des sols comportant une épaisseur de matériaux meubles et filtrants sur une profondeur de un mètre au moins.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les installations prévues à cet effet.

Electricité - téléphone

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.

ARTICLE UT5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD979
- 15 mètres de l'axe de la RD167a
- 6 mètres de l'axe des autres voies

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UT : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UTa : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie du terrain.

ARTICLE UT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

Cette hauteur pourra exceptionnellement être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La topographie des terrains devra être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Clôtures

Les clôtures sur voies et en limites séparatives doivent être constituées par des haies vives ou des grillages, grilles ou autres dispositifs à claire voie établis sur murs bahuts ne pouvant excéder 0,80 mètre au dessus du niveau du sol avec une hauteur totale ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Les panneaux ajourés en béton moulé, les claustras en bois sont interdits.

Les murs bahuts pourront être constitués par des murs pleins type parpaing obligatoirement crépis des deux côtés ou par des murs en pierres sèches. Les grillages utilisés seront obligatoirement de couleur verte.

ARTICLE UT12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE UT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations de cyprès devront être limitées.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m².

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UT14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE UT15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UT16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUH est une zone, actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation future sous forme d'habitat.

Elle sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par modification ou révision du PLU dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve :

- de l'extension de la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration.
- de la réalisation des prospections naturalistes supplémentaires ;
- du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du présent PLU.

En sont donc exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.

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

ARTICLE 1AUH1 - 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 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 ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- 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 ;

ARTICLE 1AUH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Lorsque que la zone sera ouverte à l'urbanisation, les constructions destinées à l'habitation seront autorisées sous conditions que les programmes de logements prévoient la réalisation d'au moins 20% de logements locatifs sociaux.

Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUH3 - ACCES – VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la RD167 ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 1AUH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux

ARTICLE 1AUH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUH14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone, actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation future sous forme d'économie. Elle correspond à l'extension de la zone d'activités économique des Catananches.

Elle sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par modification ou révision du PLU dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve de l'extension de la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration.

En sont donc exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.

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 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 ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- 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 ;

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

Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE3 - ACCES – VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la voie et à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de cette voie.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUE14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUE16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 1AUT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUT est une zone, actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation future sous forme d'hébergement touristique.

Elle sera ouverte à l'urbanisation (partiellement ou totalement) par modification ou révision du PLU dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et sous réserve :

- de l'extension de la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration ;
- de la réalisation des prospections naturalistes supplémentaires ;
- du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du présent PLU.

En sont donc exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.

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

ARTICLE 1AUT1 - 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 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 ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- 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 ;

ARTICLE 1AUT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUT3 - ACCES – VOIRIE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la RD167 et de la RD167a
- 6 mètres de l'axe des autres voies

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 1AUT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 1AUT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUT14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 1AUT16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone réservée au développement de l'agro-sylvo-pastoralisme.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée du captage des Yverières. A ce titre, des prescriptions définies dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 18 octobre 1996, annexé au PLU, sont à prendre en compte.

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

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Dans la zone A, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées à condition qu'elles ne soient 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 zones boisées, toute nouvelle construction est subordonnée à l'obtention d'une autorisation de défrichement.

Les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A3 - ACCES – VOIRIE

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par forage, captage ou puits particulier de caractéristiques en rapport avec les besoins et conformément aux règlements en vigueur.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage des Yverières :

- les rejets d'eaux résiduaires individuels ou collectifs, bruts ou traités, ne pourront pas être réalisés directement dans le karst où se trouve la réserve d'eau, le système de circulation étant de type perméable en grand. Toutes ces eaux devront au moins être filtrées dans une couche de terrain filtrant, naturelle ou artificielle, d'épaisseur égale à 1 mètre au moins.
- Les assainissements individuels devront être réalisés dans les conditions prévues à l'article 2-3, relatif au lit filtrant vertical non drainé, de l'annexe de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Les épandages de boues issues du traitement d'eau usées, collectif ou individuel, seront soumis à autorisation dans le cadre d'un plan d'épandage conformément au Règlement Sanitaire Départemental. D'une manière générale, ils ne pourront être réalisés que sur des sols comportant une épaisseur de matériaux meubles et filtrants sur une profondeur de un mètre au moins.

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.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres des voies et chemins.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres des limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que 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.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les plantations de cyprès devront être limitées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

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

Non règlementé.

ARTICLE A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels et forestiers.

La zone N comprend :

- des **secteurs Ns** destinés à accueillir des équipements sportifs et de loisirs de plein air ;
- des **secteurs Nh** de taille et de capacité limitées dans lesquels sont autorisés des extensions limitées des constructions existantes ;
- un **secteur Nu** correspondant à la station d'épuration

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 Inondation (PPRI) Cèze-Amont annexé au présent PLU.

Elle est située en partie dans le périmètre de protection éloignée :

- du captage des Yverières. A ce titre, des prescriptions définies dans l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du 18 octobre 1996, annexé au PLU, sont à prendre en compte.
- du captage de la Lègue. A ce titre, des prescriptions définies dans le rapport hydrogéologique du 1^{er} janvier 2011, annexé au PLU, sont à prendre en compte.

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 (excepté dans le secteur Nh).

Dans le secteur Nu, sont notamment interdites toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil de public.

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

Sont admis dans l'ensemble de la zone N :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient 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 remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure sont autorisés.

Sont admis uniquement dans les secteurs Ns, les extensions des équipements sportifs et de loisirs de plein air existants à la date d'approbation du PLU.

Sont admis uniquement dans le secteur Nu, les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station d'épuration.

Dans les secteurs Nh, les constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une seule extension dans la limite de 20% de la surface de plancher totale de la construction existante.

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

Dans les zones boisées, toute nouvelle construction est subordonnée à l'obtention d'une autorisation de défrichement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N3 - ACCES – VOIRIE

La desserte des terrains devra être assurée en fonction des nécessités de la construction projetée.

Tout nouvel accès sur le RD979 est interdit.

Tout nouvel accès sur la RD167 et la RD167a est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par forage, captage ou puits particulier de caractéristiques en rapport avec les besoins et conformément aux règlements en vigueur.

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

- Tout nouveau forage devra expressément être déclaré.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage des Yverières :

- les rejets d'eaux résiduelles individuels ou collectifs, bruts ou traités, ne pourront pas être réalisés directement dans le karst où se trouve la réserve d'eau, le système de circulation étant de type perméable en grand. Toutes ces eaux devront au moins être filtrées dans une couche de terrain filtrant, naturelle ou artificielle, d'épaisseur égale à 1 mètre au moins.
- Les assainissements individuels devront être réalisés dans les conditions prévues à l'article 2-3, relatif au lit filtrant vertical non drainé, de l'annexe de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.
- Les épandages de boues issues du traitement d'eau usées, collectif ou individuel, seront soumis à autorisation dans le cadre d'un plan d'épandage conformément au Règlement Sanitaire Départemental. D'une manière générale, ils ne pourront être réalisés que sur des sols comportant une épaisseur de matériaux meubles et filtrants sur une profondeur de un mètre au moins.

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.

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 une distance minimale de 50 mètres des voies et chemins.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres des limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Non règlementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Nh, l'emprise au sol maximale supplémentaire autorisée est limitée à 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle du bâtiment existant le plus haut.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles l'harmonie du paysage, des perspectives ou de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations de constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Matériaux et couleurs

La maçonnerie de pierre doit être, soit laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier.

Les arrangements faussement décoratifs de pierres en saillie sur fonds d'enduit sont interdits.

Les constructions en autres matériaux doivent obligatoirement être enduites.

Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux ou au mortier bâtard sans adjonction de matières colorantes.

L'imitation de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois, fausses génoises ainsi que l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, sont interdits.

Couvertures

Les couvertures doivent être, soit en tuiles rondes, soit en tuiles similaires (grand module) obligatoirement de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 30 %.

Les souches de cheminée, de par leur importance, dans l'aspect d'ensemble de la construction doivent, dans leurs proportions comme dans leur situation, être étudiées avec un soin particulier. Elles doivent être obligatoirement enduites.

Éléments extérieurs

Toute clôture divisoire est interdite.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les plantations de cyprès devront être limitées.

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 AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LEXIQUE (A TITRE INDICATIF)

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.

B^{aie}

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 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.
- **Equipements 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 :

- - 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

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,...

Opération (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.

P érimètre 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 voisins.

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.

R estauration 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.

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.

Z **one 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.