

Département de l'Isère

**Commune de
CHANAS**

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1

Approuvée le 01/12/2016

2.a – PIÈCE ÉCRITE MODIFIÉE

Règlement

AUa modifié

AUoe créé



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

5.15.120
nov.-16

Département de l'Isère

Commune de
CHANAS

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement (*Pièce écrite*)

Vu pour être annexé à la délibération
d'arrêt du 05/12/2011.

Signature :

PRESCRIPTION DU PROJET DE REVISION	ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION
31 août 2001	10 janvier 2011	5 décembre 2011



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

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
ZONE UA	11
ZONE UB	16
ZONE UC	21
ZONE Ui	26
ZONE UL	31
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	36
ZONE AUa	37
ZONE AUoe	43
ZONE AU	48
ZONE AUe	50
ZONE AUi	52
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
ZONE A	55
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	59
ZONE N	60
TITRE VI - DEFINITIONS	65

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Consulter les dispositions générales (Titre I) qui concernent toutes les zones.
- 2 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UBd, UBh, UC, UCc, Ui, Uia, Uix, UL, AUa, AU, AUe, AUi, A, Af, N, Nc, Ne, Nh, Ns et Nv).
- 3 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UB pour UB, UBd et UBh,
 - UC pour UC,
 - Ui pour Ui, Uia et Uix,
 - UL pour UL,
 - AUa pour AUa,
 - AU pour AU,
 - AUe pour AUe,
 - AUi pour AUi,
 - A pour A et Af,
 - N pour N, Nc, Ne, Nh, Ns et Nv.
- 4 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il **conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

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

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : C.O.S.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 5 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 6 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
 - Le document graphique du règlement (plan de zonage) du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1 et R 123-9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

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

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

Article R 111-15 refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

3 L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme définit les conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation.

4 L'article L 111-3 du Code rural définit les règles de réciprocité vis-à-vis de certains bâtiments agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

5 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

- 6 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 7 Patrimoine archéologique : la loi du 27/09/1941 (art.14) prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique.

La loi du 15 juillet 1980 protège les terrains contenant des vestiges archéologiques ; de plus, la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive est à prendre en compte.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” correspondant aux secteurs 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.

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

7 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont également soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés pris en application du décret n° 95-20.

Sur la commune plusieurs infrastructures sont classées au titre des voies bruyantes : l'autoroute A7, la RN7 et la RD519.

9 – RISQUES NATURELS

La commune est concernée entre autre par des risques d'inondation et de mouvement de terrain. Un P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturel) a été approuvé le 10 avril 2006.

Dans les secteurs concernés par les prescriptions du P.P.R.N. (qui sont repérés au document graphique du PLU par une trame particulière), il convient de se reporter à la carte des risques du P.P.R.N. et à son règlement dont les dispositions s'appliquent en plus et prioritairement à celles du PLU.

10 – RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par une canalisation de transport de matières dangereuses : transport de propylène géré par la société Transugil-Propylène.

Les zones de dangers significatifs, graves et très graves, avec et sans protection, sont reportés sur les documents graphiques du PLU sous la forme de trames particulières dans lesquelles s'appliquent les dispositions suivantes en application de la circulaire du 4 août 2006 :

- **Dans la zone des dangers significatifs**, les maires doivent informer le transporteur des projets de construction le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage.

- **Dans la zone des dangers graves**, il convient de proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grandes hauteurs et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.

- **Dans la zone des dangers très graves**, il convient de proscrire en outre la construction ou l'extension des établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

11 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L. 123.1 7° du C.U.) répertoriés sur le document graphique du règlement (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Symboles particuliers :

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

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale dense à vocation d'habitat, de commerces, services et équipements collectifs.

Elle correspond à la partie centrale du bourg.

La zone UA est concernée par le P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels) repéré par une trame particulière au document graphique du PLU : dans ce secteur, il faut se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôt.
- b) Le changement de destination des commerces existants, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.
- c) Les installations classées*.
- d) Les installations ou aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à des constructions autorisées,
 - les dépôts de véhicules,
 - le stationnement des caravanes.
- e) Les carrières.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

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

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

- a) Les constructions à usage artisanal à condition d'être intégrées à une habitation et de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- b) Le changement de destination des commerces existants n'est admis que pour un usage d'artisanat, dans les conditions fixées au a), ou un usage de bureau.
- c) L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage agricole sans aggraver les nuisances pour le voisinage.
- d) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances pour le voisinage.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés respectivement par l'Etat et le Département.

Toute construction doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie qui nécessitent une largeur minimale de 3m.

Les portails doivent être implantés avec un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule sur la partie privative entre la voie publique et celui-ci.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent permettre de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations voisins et la continuité des itinéraires piétons doivent être prévus.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

❑ ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement pluvial ou dont les collecteurs n'ont pas la capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

NOTA : tout raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

❑ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain.

❑ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 m.

Toutefois, à condition de ne pas présenter de gêne pour la sécurité des usagers de la voie :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments ne respectant pas ce recul pourront s'implanter dans le prolongement de ces bâtiments,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'intérieur de cette marge de recul sont admis, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- 3) Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, seuls sont admis les travaux sans effet ou améliorant l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Ces dispositions s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toitures, balcons et escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de débordement.

- 4) Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais), ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, ni 2 étages droits en plus du rez-de-chaussée.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle maximale de hauteur édictée est autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (pylônes électriques notamment).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontée d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (les dispositifs opaques sont interdits).

Toutefois, les clôtures constituées d'un mur plein sur toute leur hauteur sont autorisées :

- dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des murs existants,
- dans le cas de murs réalisés en galets.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions nouvelles à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement.
- Constructions à usage de bureau, de commerce et d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Hôtels / Restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sont exigées. Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.
- Etablissements scolaires de 1^{er} degré :
 - 2 places par classe sont exigées.
- Modalités d'application :
 - En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application des articles L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations comportant au moins 10 logements, 5 % de la superficie totale de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs.

Les parcs urbains repérés au titre de l'article L.123-1 7° devront conserver leur caractère arboré. Tout abattage est soumis à autorisation préalable de la mairie.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non règlementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'extensions urbaines à caractère multifonctionnel : habitat, commerce, services, équipements collectifs,

Cette zone comprend :

- un **secteur UBd** où la hauteur pourra être plus importante.
- un **secteur UBh** à vocation principale d'hébergement hôtelier.

La zone UB est concernée par le P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels) repéré par une trame particulière au document graphique du PLU : dans ce secteur, il faut se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

La zone UB est en partie concernée par des zones de dangers liées à la canalisation de propylène repérées par une trame particulière au document graphique et soumis à dispositions spécifiques.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôt.
- b) Les installations classées*, sauf celles nécessaires à l'exploitation du domaine public ferroviaire.
- c) Les installations ou aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à des constructions autorisées,
 - les dépôts de véhicules,
 - le stationnement des caravanes.
- d) Les carrières.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

En outre, dans les secteurs de danger de la canalisation de propylène, se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement qui s'applique en plus des règles ci-dessus.

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

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

- a) Les constructions à usage artisanal, à condition d'être intégrées à une habitation et de ne pas générer de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- b) L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage agricole sans aggraver les nuisances pour le voisinage.
- c) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances pour le voisinage.
- d) L'aménagement des bâtiments existants à usage d'entrepôt sans aggraver les nuisances pour le voisinage.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés respectivement par l'Etat et le Département.

Toute construction doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie qui nécessitent une largeur minimale de 3m.

Les portails doivent être implantés avec un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule sur la partie privative entre la voie publique et celui-ci.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent permettre de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations voisins et la continuité des itinéraires piétons doivent être prévus.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

❑ ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement pluvial ou dont les collecteurs n'ont pas la capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Rappel : dans les zones à risque de glissement de terrain du P.P.R. l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

NOTA : tout raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

❑ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain.

❑ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, à condition de ne pas présenter de gêne pour la sécurité des usagers de la voie, l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'intérieur de cette marge de recul sont admis, à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois la construction en limite est admise pour :

- Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m sur la limite,
- les constructions mitoyennes à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâti voisin.

- 3) Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais), ne peut excéder :

- **dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBd et UBh** : 7 m à l'égout des toitures,
- **dans le secteur UBd** : 9 m à l'égout des toitures et R+2,
- **dans le secteur UBh** : 9 m à l'égout des toitures et R+2 sauf pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier pour lesquelles cette hauteur est portée à 19 m.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle maximale de hauteur est autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (pylônes électriques notamment).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontée d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (les dispositifs opaques sont interdits).

Toutefois, les clôtures constituées d'un mur plein sur toute leur hauteur sont autorisées :

- dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des murs existants,
- dans le cas de murs réalisés en galets.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement.
 - En outre, dans les opérations comportant plus de 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée.
- Constructions à usage de bureau, de commerce et d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Hôtels / Restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sont exigées. Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.
- Etablissements scolaires de 1^{er} degré :
 - 2 places par classe sont exigées.
- Modalités d'application :
 - En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations comportant au moins 10 logements, 10 % de la superficie totale de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs. Pourront être comptabilisés dans les espaces verts communs les dispositifs de gestion des eaux pluviales, à condition qu'ils soient végétalisés et accessibles (c'est-à-dire sans clôture propre et peu profonds).

Le chêne identifié au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme doit être préservé. (quartier « Sous les vignes »). Son abattage est soumis à autorisation préalable de la mairie et ne peut intervenir que pour des motifs sanitaires ou de sécurité publique.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UBh, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,5 sauf pour les constructions à usage d'équipement collectif.

Dans le **secteur UBh**, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,5 sauf pour les constructions à usage hôtelier où il est limité à 1.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant aux hameaux, à vocation principale d'habitat et relevant de l'assainissement non collectif.

Elle comprend un secteur UCc, correspondant au hameau de Rosay, devant faire l'objet de la mise en place d'un réseau d'assainissement collectif. Les constructions nouvelles, extensions et changement de destination ne seront autorisés qu'après la mise en place de ce réseau.

La zone UC est concernée par le P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels) repéré par une trame particulière au document graphique du PLU : dans ce secteur, il faut se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

La zone UC est en partie concernée par des zones de dangers liées à la canalisation de propylène repérées par une trame particulière au document graphique et soumis à dispositions spécifiques.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a) Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôt,
 - hôtelier.
- b) Les installations classées*.
- c) Les installations ou aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à des constructions autorisées,
 - les dépôts de véhicules,
 - le stationnement des caravanes.
- d) Les carrières.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

En outre, dans les secteurs de danger de la canalisation de propylène, se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement qui s'applique en plus des règles ci-dessus.

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

1. Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UCc, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient intégrées à une habitation.
- b) Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient intégrées à une habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, visuelles ou auditives pour le voisinage.
- c) L'aménagement des constructions à usage artisanal existantes à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances supportées par le voisinage.
- d) L'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage agricole sans aggraver les nuisances pour le voisinage.
- e) L'aménagement et l'extension limitée des installations classées existantes sous réserve de ne pas aggraver les nuisances supportées par le voisinage.

2. Après réalisation du réseau collectif d'assainissement en projet, seront admises en secteur UCc :

- les constructions à usage d'habitation, de bureau, d'équipement collectif,
- l'agrandissement et le changement de destination des constructions existantes,
- toutes les occupations et utilisations du sol autorisées au 1. ci-dessus dans selon les mêmes conditions,

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés respectivement par l'Etat et le Département.

Toute construction doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie qui nécessitent une largeur minimale de 3m.

Les portails doivent être implantés avec un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule sur la partie privative entre la voie publique et celui-ci.

☐ VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent permettre de faire aisément demi-tour.

Dans toute opération d'ensemble, une liaison commode avec les terrains ou opérations voisins et la continuité des itinéraires piétons doivent être prévus.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ EAU POTABLE

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

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement pluvial ou dont les collecteurs n'ont pas la capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Rappel : dans les zones à risque de glissement de terrain du P.P.R. l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire : il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain.

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En dehors du secteur UCc, le terrain support des constructions doit avoir une superficie minimum de 1000 m².

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, à condition de ne pas présenter de gêne pour la sécurité des usagers de la voie, l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'intérieur de cette marge de recul sont admis, à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois la construction en limite est admise pour :

- Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m sur la limite,
- les constructions mitoyennes à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâti voisin.

- 3) Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 2 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais), ne peut excéder 7 m à l'égout du toit.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle maximale de hauteur sont autorisés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (pylônes électriques notamment).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontée d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (les dispositifs opaques sont interdits).

Toutefois, les clôtures constituées d'un mur plein sur toute leur hauteur sont autorisées :

- dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des murs existants,
- dans le cas de murs réalisés en galets.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement.
 - En outre, dans les opérations comportant plus de 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée.
- Constructions à usage de bureau, de commerces et d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Modalités d'application :
 - En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations comportant au moins 10 logements, 10 % de la superficie totale de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Dans l'ensemble de la zone, le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,5.

ZONE Ui

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- **un secteur Uia** non desservi par le réseau collectif d'assainissement,
- **un secteur Uix** correspondant aux installations E.D.F. de Gampaloup.

La zone Ui est concernée par le P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels) repéré par une trame particulière au document graphique du PLU : dans ce secteur, il faut se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

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

ARTICLE Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a) Les constructions agricoles.
- b) Les installations ou aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes.
- c) Les carrières.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Uia sont interdites les constructions agricoles.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

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

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Uix, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, sous réserve d'être intégrées au bâtiment d'activités et dans la limite de 80 m² de SHON.
- b) Les annexes des constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone.
- c) Les équipements collectifs directement liés au fonctionnement des activités admises dans la zone.
- d) Les constructions à usage de stationnement nécessaires et directement liées aux habitations et activités présentes ou autorisées dans la zone.
- e) Les dépôts de véhicules liés à une activité présente sur la zone, et à condition d'être situés sur la même parcelle ou une parcelle contiguë, et d'être protégés des vues par un écran végétal ou un mur.
- f) L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes.
- g) Les affouillements et exhaussements du sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Uia, sont en outre autorisés l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage agricole sans aggraver les nuisances pour le voisinage.

Dans le secteur Uix sont autorisées les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à l'exploitation et à la garde du poste.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

ARTICLE Ui 3 - ACCES ET VOIRIE

□ ACCES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Tout terrain devra disposer d'un accès sur voie publique ou privée interne à la zone d'une largeur minimale de 8 m. Les accès directs sur la voie publique extérieure à la zone sont interdits.

Les accès (entrées et sorties) d'un établissement, d'une installation ou d'une construction doivent être aménagés de manière à comporter en prolongement de la sortie de parcelle une plate-forme d'au minimum 3 m de long et 6 m de large visible de la chaussée.

Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (qui nécessite une largeur minimum de 3 m).

VOIRIE

Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise : 10 m,
- largeur minimale de chaussée : 7 m.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

1. Pour les installations industrielles : le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, est obligatoire.
2. Pour les autres constructions : toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.
3. Les ressources en eau non destinées à la consommation humaines peuvent être assurées par captage dans la nappe après autorisation des services compétents.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement pluvial ou dont les collecteurs n'ont pas la capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En secteur Uia, en l'absence de réseau public, sont autorisés les dispositifs d'assainissement autonome adaptés à la nature du terrain et aux effluents produits.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau basse tension doit être réalisé en souterrain ou par câbles pré-assemblés posés sur façade ou tendu.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur **Uia**, le terrain support des constructions doit avoir une superficie minimum de 1000 m².

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, à condition de ne pas présenter de gêne pour la sécurité des usagers de la voie, l'aménagement et l'extension de constructions existantes situées à l'intérieur de cette marge de recul sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas ce recul sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Une distance minimum de 7 m est exigée entre 2 constructions non contiguës.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % du terrain support.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) jusqu'au sommet, ne peut excéder 12 m au total.

Seules les cheminées et installations techniques de ce type peuvent dépasser cette limite.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (pylônes électriques notamment).

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures en bordure des voies doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (les dispositifs opaques sont interdits). Des clôtures différentes ne sont admises que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (sécurité notamment).

Les clôtures constituées d'un mur plein sur toute leur hauteur sont autorisées dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des murs existants, ou pour dissimuler à la vue des zones de dépôts de véhicules.

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 2 emplacements pour véhicules industriels pour les terrains inférieurs à 10 000 m² et 3 emplacements pour les autres.
- Commerce :
 - 1 place pour 25 m² de surface de vente.

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

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement végétalisées (gazon et arbustes et arbres) à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % du terrain support.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour six places de stationnement au moins.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact visuel des zones de dépôts.

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation principale d'activités de sports et loisirs et d'équipements collectifs.

La zone UL est concernée par le P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels) repéré par une trame particulière au document graphique du PLU : dans ce secteur, il faut se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - d'artisanat, de bureaux et services,
 - d'entrepôt,
 - industriel,
 - agricole.
- b) Les installations ou aménagements suivants :
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à des constructions autorisées,
 - les dépôts de véhicules,
 - le stationnement des caravanes.
- c) Les carrières*.
- d) Les installations classées soumises à autorisation.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

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

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée à la surveillance ou au fonctionnement des équipements collectifs admis dans la zone.
 - de stationnement à condition d'être liés aux équipements collectifs admis dans la zone.
- b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.
- c) Les installations classées soumises à déclaration liées à des activités admises dans la zone et sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et l'habitat.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés respectivement par l'Etat et le Département.

Toute construction doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie qui nécessitent une largeur minimale de 3m.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent permettre de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement pluvial ou dont les collecteurs n'ont pas la capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

NOTA : tout raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

☐ ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain.

☐ TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, à condition de ne pas présenter de gêne pour la sécurité des usagers de la voie, l'aménagement* et l'extension* de constructions existantes situées à l'intérieur de cette marge de recul sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

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

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 4 mètres.
- 3) Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, seuls sont admis les travaux sans effet ou améliorant l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais) jusqu'au sommet, ne peut excéder 10 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (pylônes électriques notamment).

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est notamment exigé :

- 2 places par logement autorisé.

Modalités d'application : en cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser présentant un caractère naturel, elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, après le lancement effectif des travaux de mise en conformité de la station d'épuration.

Elle comprend un secteur AUa1 dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation et la hauteur maximum diffèrent.

La zone AUa et le secteur AUa1 sont concernés par des servitudes de mixité sociale figurant au règlement graphique.

Elle est à vocation principale d'habitat.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt.
- b) Les installations classées*.
- c) Les installations ou aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à des constructions autorisées,
 - les dépôts de véhicules,
 - le stationnement des caravanes.
- d) Les carrières.

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

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

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

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

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

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

- la zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après le lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.
- **En dehors du secteur AUa1**, les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement définies pour cette zone **et la servitude de mixité sociale imposant un programme de 45 logements au moins comprenant au moins 20% de logements sociaux. Les 2/3 au moins des logements seront des logements collectifs.**
- **Dans le secteur AUa1**, les constructions pourront être réalisées par tranches opérationnelles après réalisation de la voie de desserte principale et des réseaux associés et en respectant les orientations d'aménagement définies pour ce secteur **et la servitude de mixité sociale imposant un minimum de 20% de logements sociaux dans le programme de logements du secteur.**

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de commerce,
 - de bureaux et services,
 - d'équipement d'intérêt collectif,
 - de stationnement.
 - d'artisanat à condition d'être intégrées à une habitation et de ne pas générer des nuisances sonores, visuelles ou olfactives pour le voisinage.
- Les annexes et piscines.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au publics.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

□ ACCES

Les accès directs sur la RD 519 sont interdits.

Toute construction doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie qui nécessitent une largeur minimale de 3m.

Les portails doivent être implantés avec un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule sur la partie privative entre la voie publique et celui-ci.

VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent permettre de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement pluvial ou dont les collecteurs n'ont pas la capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

NOTA : tout raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 3 m.

Toutefois, à condition de ne pas présenter de gêne pour la sécurité des usagers de la voie :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments ne respectant pas ce recul pourront s'implanter dans le prolongement de ces bâtiments,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'intérieur de cette marge de recul sont admis, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUa 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- 3) Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, seuls sont admis les travaux sans effet ou améliorant l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Ces dispositions s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toitures, balcons et escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de débordement.

- 4) Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais), ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, ni 2 étages droits en plus du rez-de-chaussée.

Dans le secteur AUa1, cette hauteur maximale ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures.

L'aménagement et l'extension sans surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle maximale de hauteur édictée est autorisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (pylônes électriques notamment).

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontée d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (les dispositifs opaques sont interdits).

Toutefois, les clôtures constituées d'un mur plein sur toute leur hauteur sont autorisées :

- dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des murs existants,
- dans le cas de murs réalisés en galets.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement.
 - En outre, dans les opérations comportant plus de 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée.
- Constructions à usage de bureau, de commerce et d'artisanat :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Hôtels / Restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sont exigées. Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.
- Modalités d'application :
 - En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière, il pourra être fait application de l'article L 421-3 et R 332-17 à 24 du Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations comportant au moins 10 logements, 5 % de la superficie totale de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUoe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser présentant un caractère naturel, elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle a une vocation d'équipements d'intérêt collectif, d'habitat lié à ces équipements et de bureaux.

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

ARTICLE AUoe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- a) Les constructions à usage :
 - artisanal,
 - de commerce,
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt.
- b) Les installations classées*.
- c) Les installations ou aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
 - les affouillements et exhaussements du sol non liés à des constructions autorisées,
 - les dépôts de véhicules,
 - le stationnement des caravanes.
- d) Les carrières.

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

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

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

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

- a) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) Les affouillements et exhaussements du sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

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

- les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur chaque zone et respectant les orientations d'aménagement définies pour cette zone.
- elles seront réalisées lorsque les équipements publics prévus au droit de la zone (élargissement voirie, réseaux d'eau et d'assainissement) seront finalisés.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'équipement d'intérêt collectif,
 - d'habitation d'intérêt collectif (logements gendarmerie, logements personnes âgées ou à mobilité réduite, ...)
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux et services,
 - de stationnement.
- Les annexes et piscines.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au publics.

ARTICLE AUo^e 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

Toute construction doit être accessible par les véhicules de secours et de lutte contre l'incendie qui nécessitent une largeur minimale de 3m.

Les portails doivent être implantés avec un recul suffisant pour permettre le stationnement d'un véhicule sur la partie privative entre la voie publique et celui-ci.

☐ VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les nouvelles voies ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées pour permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation publique doivent permettre de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUo^e 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement pluvial ou dont les collecteurs n'ont pas la capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

NOTA : tout raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

ELECTRICITE

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain.

TELEPHONE / TELEDISTRIBUTION

Toute création ou extension de réseau doit être réalisée en souterrain sauf cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUo^e 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUo^e 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUoe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
- 2) La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres. Toutefois, les constructions annexes sont admises en limite séparative, à condition que la hauteur sur limite n'excède pas 4 m.
- 3) Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, seuls sont admis les travaux sans effet ou améliorant l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Ces dispositions s'appliquent au corps principal du bâtiment : les encorbellements, saillies de toitures, balcons et escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de débordement.

- 4) Les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

ARTICLE AUoe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUoe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUoe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais), ne peut excéder 9 m à l'égout des toitures, ni 2 étages droits en plus du rez-de-chaussée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (pylônes électriques notamment).

ARTICLE AUoe 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontée d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (les dispositifs opaques sont interdits).

ARTICLE AUoe 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement.
 - En outre, dans les opérations comportant plus de 5 logements, une place supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée.
- Constructions à usage de bureau :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Hôtels / Restaurants :
 - 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant sont exigées. Pour les hôtels restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs. Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique à des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires ou abris pour les deux roues.

ARTICLE AUoe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les opérations comportant au moins 10 logements, 5 % de la superficie totale de l'opération doivent être aménagés en espaces verts communs.

ARTICLE AUoe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser présentant un caractère naturel et insuffisamment équipée en périphérie.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme, après une modification du PLU et après le lancement effectif des travaux de mise en conformité de la station d'épuration.

Elle a une vocation principale d'habitat

La zone AU est concernée par le P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels) repéré par une trame particulière au document graphique du PLU : dans ce secteur, il faut se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs sous réserve de ne pas compromettre le caractère de la zone.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser présentant un caractère naturel et insuffisamment équipée en périphérie.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme, après une modification du PLU et après le lancement effectif des travaux de mise en conformité de la station d'épuration.

Elle a une vocation d'équipements d'intérêt collectif, d'habitat lié à ces équipements et de bureaux.

La zone AUe est concernée par le P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels) repéré par une trame particulière au document graphique du PLU : dans ce secteur, il faut se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUe.

ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUe2.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs sous réserve de ne pas compromettre le caractère de la zone.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

ARTICLE AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUe 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUe 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites.

ARTICLE AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUe 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUe 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU*i*

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser présentant un caractère naturel et insuffisamment équipée en périphérie.

Elle est destinée à être ouverte à l'urbanisation à terme, après une modification du PLU et après le lancement effectif des travaux de mise en conformité de la station d'épuration.

Elle a une vocation d'activités artisanales, de bureaux et de commerces de petite taille.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AU*i*.

ARTICLE AU*i* 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU*i*2.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou collectifs sous réserve de ne pas compromettre le caractère de la zone.

ARTICLE AU*i* 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU*i* 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU*i* 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU*i* 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.

ARTICLE AUi 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait des limites.

ARTICLE AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur Af où sont autorisées les installations et constructions liées au conditionnement et au traitement des fruits et légumes.

La zone A est concernée par le P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels) repéré par une trame particulière au document graphique du PLU : dans ce secteur, il faut se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

La zone A est en partie concernée par des zones de dangers liées à la canalisation de propylène repérées par une trame particulière au document graphique et soumis à dispositions spécifiques.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

En outre, dans les secteurs de danger de la canalisation de propylène, se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement qui s'applique en plus des règles ci-dessus.

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

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées :

- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à la gestion des réseaux et aux services publics locaux et notamment au service public autoroutier (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, ..) et dont la localisation dans les espace ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Af sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées ;
- Les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve d'être liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dans la limite de 200 m² de SHON. En outre elles devront être situées à proximité d'un bâtiment de l'exploitation ; les annexes et piscines des habitations autorisées sont admises à condition d'être situées à proximité immédiate de l'habitation.
- Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

Dans le **secteur Af** sont autorisées :

- Les constructions et installations, y compris classées, liées au stockage, au conditionnement et à la surgélation des fruits et légumes des exploitations agricoles environnantes.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

En outre, dans les secteurs de danger de la canalisation de propylène, se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement qui s'applique en plus des règles ci-dessus.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés respectivement par l'Etat et le Département.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les portails doivent être implantés avec un recul suffisant pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voie publique.

VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

A défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particulier sont autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement pluvial ou dont les collecteurs n'ont pas la capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Rappel : dans les zones à risque de glissement de terrain du P.P.R. l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités requérant un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

En cas d'absence de réseau, sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes techniques en vigueur. L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

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

Sauf indication contraire portée au plan toute construction (y compris les piscines) doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, à condition de ne pas présenter de gêne pour la sécurité des usagers de la voie, l'aménagement et l'extension d'une construction ne respectant pas ce recul sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

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

Toute construction doit être implantée en limite ou à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Cette distance minimum est ramenée à 2 mètres pour les piscines et leurs locaux techniques.

Toutefois l'aménagement et l'extension d'une construction ne respectant pas ce recul sont admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

Une distance minimum de 4 m peut être exigée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais), ne peut excéder :

- 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'activité agricole, cependant une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaire à l'activité agricole.

- 7 mètres à l'égout du toit ni un étage droit en plus du rez-de-chaussée pour les constructions à usage d'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (pylônes électriques notamment).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontée d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (les dispositifs opaques sont interdits).

Toutefois, les clôtures constituées d'un mur plein sur toute leur hauteur sont autorisées :

- dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des murs existants,
- dans le cas de murs réalisés en galets.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

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

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

Les constructions et installations à usage agricole doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée.

Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, du milieu naturel et du paysage ou de son caractère naturel.

La zone comprend quatre secteurs :

- **Secteur Nc** : réservé au camping,
- **Secteur Ne** : à vocation d'espaces verts de loisirs,
- **Secteur Nh** : comportant des constructions,
- **Secteur Ns** : correspondant aux zones humides à préserver,
- **Secteur Nv** : à vocation d'accueil pour les gens du voyage.

La zone N est concernée par le P.P.R.N. (Plan de Prévention des Risques Naturels) repéré par une trame particulière au document graphique du PLU : dans ce secteur, il faut se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

La zone N est en partie concernée par des zones de dangers liées à la canalisation de propylène repérées par une trame particulière au document graphique et soumis à dispositions spécifiques.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

En outre, dans les secteurs de danger de la canalisation de propylène, se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement qui s'applique en plus des règles ci-dessus.

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

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Ns, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et notamment aux services publics autoroutier et ferroviaire, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Nh, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des habitations dans la limite totale après travaux de 180 m² de SHON des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- L'aménagement et le changement de destination des constructions sont autorisés pour l'habitation et dans la limite du volume existant à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas modifier leur aspect général (proportions, insertion dans le paysage) ;
- les annexes et piscines sous réserve d'être liées à une habitation existante et d'être implantées à proximité immédiate et dans la limite totale de 50 m² de SHOB par construction principale ;

Dans les secteurs Nc et Nv, sont autorisés :

- le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains de camping et les habitations légères de loisirs.

Dans le secteur Ne, sont autorisés :

- les aires et jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public
- ainsi que les équipements collectifs de faible importance liés à ces deux types d'installations (sanitaires...)

Dans le secteur Ns, ne sont autorisés que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et notamment aux services publics autoroutier et ferroviaire, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'être compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

En outre, dans le secteur concerné par le P.P.R.N. se reporter également au règlement spécifique du P.P.R.N. qui s'applique en plus et prioritairement au règlement du PLU.

En outre, dans les secteurs de danger de la canalisation de propylène, se reporter à l'article 10 des dispositions générales du présent règlement qui s'applique en plus des règles ci-dessus.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

☐ ACCES

Les accès sur les routes nationales et départementales sont gérés par l'Etat et le Département.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les portails doivent être implantés avec un recul suffisant pour permettre le stationnement d'attente d'un véhicule en dehors de la voie publique.

Dans le secteur Nv, tout accès direct sur la RD 519 est interdit.

☐ VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

☐ EAU POTABLE

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

A défaut de réseau public, les captages, forages ou puits particulier sont autorisés sous réserve de la réglementation en vigueur.

☐ ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement pluvial ou dont les collecteurs n'ont pas la capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Rappel : dans les zones à risque de glissement de terrain du P.P.R. l'infiltration des eaux pluviales est interdite.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome.

En cas d'absence de réseau, sera admis un dispositif d'assainissement autonome adapté au schéma général d'assainissement et aux normes techniques en vigueur. Le système d'assainissement autonome des eaux usées provenant des établissements autres que les maisons individuelles d'habitation devra faire l'objet d'une étude particulière. L'évacuation des eaux non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

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

Sauf indication contraire portée au plan toute construction (y compris les piscines) doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, à condition de ne pas présenter de gêne pour la sécurité des usagers de la voie, l'aménagement et l'extension d'une construction ne respectant pas ce recul sont admis à condition de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie.

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

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

Toute construction doit être implantée en limite ou à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Cette distance minimum est ramenée à 2 mètres pour les piscines et leurs locaux techniques.

Toutefois l'aménagement et l'extension d'une construction ne respectant pas ce recul sont admis à condition de ne pas aggraver la situation par rapport aux limites séparatives ou de construire en limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

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

Une distance minimum de 4 m peut être exigée entre deux constructions non contiguës, sauf en secteur Nv où cette distance n'est pas réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, calculée à l'aplomb de la construction à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution des fouilles ou remblais), ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs (pylônes électriques notamment).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les clôtures doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontée d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie (les dispositifs opaques sont interdits).

Toutefois, les clôtures constituées d'un mur plein sur toute leur hauteur sont autorisées :

- dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des murs existants,
- dans le cas de murs réalisés en galets.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

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

Le cadre naturel doit être préservé et la végétation existante maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes.

En secteur Nv, la haie vive naturelle existante en bordure de la RD519 doit être maintenue et renforcée. Les espaces non bâtis et non réservés aux caravanes ou aux véhicules ou à la circulation doivent impérativement être végétalisés et comporter des essences de haute tige.

Le chêne identifié au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme (à l'entrée nord du hameau de Château-Feuillet) doit être préservé. Son abattage est soumis à autorisation préalable de la mairie et ne peut intervenir que pour des motifs sanitaires ou de sécurité publique.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE VI - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

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

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

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Au-delà d'une surface de 2 ha, ces aménagements sont soumis à permis d'aménager (article R 421-19 du code de l'urbanisme).

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

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

CARAVANE

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

CARRIERE

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

CHANGEMENT D'AFFECTION

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

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

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha. (Art. R 421-19 du Code de l'Urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

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

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