

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

COMMUNE DE LA CHAPELLE-VILLARS



Plan Local d'Urbanisme
Déclaration de projet n° 1 emportant mise
en compatibilité du PLU et création d'une
Unité Touristique Nouvelle

Règlement



ATELIER D'**U**RBANISME ET D'**A**RCHITECTURE
CÉLINE GRIEU

Pièce n°	Examen conjoint	Enquête publique	Approbation
04	27 juillet 2022	du 14 septembre au 14 octobre 2022	5 décembre 2022

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES.....	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	7
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	8
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES.....	9
6. LA LOI SUR LA PUBLICITE	9
7. PROTECTION DES BOISEMENTS ET DES PAYSAGES	9
8. RAPPEL DE PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	9
9. ACCES ET VOIRIE	10
10. DEFINITIONS	11
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"	13
<i>ZONE UB</i>	15
<i>ZONE UC</i>	23
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU".....	31
<i>ZONE AUe</i>	33
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	41
<i>ZONE A</i>	43
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N"	49
<i>ZONE N</i>	51
TITRE VI. ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES	58
TITRE VII. DEFINITIONS	66

Titre I. Dispositions Générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

(Ces articles sont reproduits en annexe, en fin de règlement).

1 - 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 PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodomes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions du livre V du code du patrimoine ainsi que le décret N° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment son article 7, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

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

3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les zones Urbaines

Les zones U peuvent être affectées à de l'habitat, à des activités, à des services ou à des loisirs. Elle sont distinguées par deux lettres : La lettre U et une deuxième lettre : B pour le centre ancien, C pour les secteurs en périphérie du centre bourg.

Zone UB : Elle correspond au cœur du village, également appelé hameau de La Minarie.

Zone UC : Cette zone urbaine où prédomine l'habitat individuel correspond au lotissement de la Minarie et à un secteur en partie nord du bourg. Les équipements collectifs et les activités complémentaires y sont admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

La zone A Urbaniser

La zone AUe

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle se décompose en trois sous secteurs:

- **Le sous secteur 1AUe** correspondant à une extension du centre village à la Minarie, destiné à être ouvert à l'urbanisation sous forme de Zone d'Aménagement Concerté.
- **Le sous secteur 2AUes** correspondant à un secteur d'urbanisation future en continuité de la ZAC et destiné à accueillir le village équestre.
- **Le sous secteur 3AUe** correspondant à un secteur d'urbanisation future à Quinaud.

Ces deux secteurs sont en outre soumis à des Orientations d'Aménagement.

La zone Agricole

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ap qui correspond aux parties de territoire de la commune sensibles sur le plan paysager, en particulier le périmètre de co-visibilité du château de Villars. Les constructions y sont interdites. Ce secteur n'englobe aucun siège d'exploitation agricole.

La zone Naturelle

Peuvent être inclus dans ces zones, les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone Naturelle est décomposée en secteurs ayant chacun des spécificités propres :

Le secteur Nf : Ce secteur correspond aux zones de protection des cours d'eau et aux Monts Monnet et Ministre. Il comprend les espaces naturels qui assurent d'une part une qualité paysagère et d'autre part qui constituent des espaces à forte valeur environnementale.

Le secteur Nn : Il correspond aux secteurs de la commune bénéficiant à la fois d'un caractère naturel et d'un intérêt paysager. Ce sont essentiellement les hameaux anciens dont l'usage prédominant est l'habitat ainsi que les secteurs où le caractère naturel est prédominant.

Ce secteur peut être affecté d'un indice « p » qui indique que la totalité du territoire fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme compte tenu de l'intérêt historique et esthétique du patrimoine.

Le secteur Nh : Il englobe les secteurs urbanisés récemment et formant les hameaux : les Grandes Bruyères, la Grange des Serpents, aux Fontaines, la Mourlarie, la Blanchetière, chez Cote. Quelques constructions neuves à vocation d'habitat y sont admises pour remplir les dents creuses. Les équipements publics y sont également autorisés.

Le secteur Nlp correspondant au château du Maréchal Villars et à ses prairies environnantes destiné à accueillir un projet touristique comprenant un hôtel restaurant et les installations et aménagements liées.

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,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux ,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,

- affouillements et exhaussements de sol,
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L 123-1 9° du code de l'urbanisme).

6. LA LOI SUR LA PUBLICITE

La loi sur la publicité a prévu une situation particulière en ce qui concerne les territoires des Parcs, réglementant publicité, enseignes et pré-enseignes. Tous les panneaux non conformes à la loi doivent être éliminés sur le territoire de la commune de La Chapelle Villars.

7. PROTECTION DES BOISEMENTS ET DES PAYSAGES

Dans un but de protection de l'environnement, un certain nombre d'espaces verts et de plantations font l'objet de mesures de protection.

Espaces boisés classés, soumis au régime des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Eléments de paysage à protéger

En référence à l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

8. RAPPEL DE PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les travaux de construction de serres, vérandas ou modification de façades et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (article L 442-1).

Dans les Espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptée pour les bois énumérés à l'article L 311-2 du Code Forestier

9. ACCES ET VOIRIE

1 - Limitation des accès

Le long de la route départementale n°19, 19-1 et 78, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 800m
- distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude des variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU (A Urbaniser) et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voirie départementale dans de bonnes conditions de sécurité. Une localisation d'intention de ces carrefours à prévoir devra figurer au plan de zonage du document d'urbanisme.

2 - Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Pour les routes départementales classées à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
19	RIL	3	15 m	15 m
19-1	RIL	4	15 m	15 m
78	RIL	4	15 m	15 m

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

- **recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante** : les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :
 - la demi assiette de la route projetée
 - une fois et demie la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
 - une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public

- **recul des obstacles latéraux** : le recul à observer est de 7m du bord de la chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 au plus); le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusible (béton armé). Le recul du portail est quant à lui de 5m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.
- **Recul des extensions des bâtiments existants** : les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7m du bord de chaussée, 4m minimum derrière un dispositif de sécurité non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales.

3 – Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général (Délégation aux infrastructures).

4- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales,
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

10. 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.

Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle correspondant au cœur du village à La Minarie. Immédiatement constructible, cette zone d'une certaine densité est composée d'un bâti traditionnel aggloméré.

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

Article UB1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage:
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) le camping hors des terrains aménagés,
- d) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- e) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,
- f) l'ouverture de carrières*

Article UB2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - artisanal dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
 - de piscines liées à une construction existante ou autorisée sur le tènement considéré.
- b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.
- c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ou collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- e) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre, et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- f) les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UB3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

1. Accès *Cf article 9 des dispositions générales pour les routes départementales*

- a) L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- b) En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :
 - **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
 - **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
 - **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
 - **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2. Voirie *Cf article 9 des dispositions générales pour les routes départementales*

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UB5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

2. Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

Dans la zone **UB**, les constructions doivent s'implanter soit :

- à l'alignement* actuel ou futur,
- avec un recul n'excédant pas 3 mètres à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.

Pour les constructions qui s'implanteront en recul, l'espace en retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier tels que jardin, cour fermée, etc.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*
- les piscines

Article UB7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

2. Règles d'implantation générale

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,
- les piscines

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UB10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur * des constructions est fixée à 11 m.

Toutefois, cette hauteur graphique doit être minorée de 1,50 mètres, en présence de toitures terrasses admises pour des jonctions de volumes.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article UB11

Aspect extérieur des constructions

Voir règlement commun à toutes les zones p 58

Article UB 12

Stationnement des véhicules

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 et des parcs de stationnement** publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Article UB 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Tenue des parcelles et aménagement des abords des constructions

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère artisanal ou de services, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager **comportant au moins un arbre par tranche de quatre places** de stationnement, réparti de façon homogène.

Article UB 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond au lotissement de la Minarie et à un secteur en partie nord du bourg.

La vocation principale est l'habitat individuel, mais les équipements collectifs et les activités complémentaires sont également admis pour maintenir une mixité des fonctions urbaines.

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

Article UC1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) les constructions neuves à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- d) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,
- e) l'ouverture de carrières*

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves à usage :
 - d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - artisanal dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
 - de piscine liée à une construction existante ou autorisée sur le tènement considéré,
- b) Les extensions des bâtiments existants à usage d'entrepôts dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après extension
- c) la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- f) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

1. Accès *Cf article 9 des dispositions générales pour les routes départementales*

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie** des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2. Voirie *Cf article 9 des dispositions générales pour les routes départementales*

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants)

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article UC5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement*. Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*,

Article UC7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

2. Règle d'implantation

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi- hauteur des constructions sans être inférieure à 4 mètres
- en limite séparative à condition que la hauteur de la partie de cette construction située dans une bande de 0 à 4 mètres par rapport à cette limite n'excède pas 4 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*,
- les piscines

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UC 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions **est fixée à 9 m.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

Voir règlement commun à toutes les zones p 58

Article UC 12

Stationnement des véhicules

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement

Pour les constructions à usage de bureaux de commerces, et les professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher réservée à cet usage

Pour les constructions à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher réservée à cet usage

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits

Article UC 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Tenue des parcelles et aménagement des abords des constructions

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère artisanal, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculemement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet **d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement**, réparti de façon homogène.

Article UC 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre III. Dispositions applicables aux zones A Urbaniser dites "zones AU"

ZONE AUe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les équipements collectifs, les activités d'accompagnement (petits commerces, bureaux, etc.) sont également admis.

Cette zone se subdivise en trois secteurs:

- **un secteur 1AUe**, bénéficiant à sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté.
- **un secteur 2AUes**, qui signifie que l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire qu'après la réalisation du dispositif d'épuration de la deuxième tranche de travaux prévus dans le schéma d'assainissement
- **un secteur 3AUe** où l'urbanisation est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'aménagement des secteurs doit s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement ».

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

Article AUe 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- a) les constructions neuves à usage:
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt
- b) les constructions neuves quel qu'en soit l'usage sur le tènement repérés au titre de l'article L123-1-5 9° du code de l'urbanisme identifié sur le document graphique
- c) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- e) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,
- f) l'ouverture de carrières*

Article AUe 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - artisanal* dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
 - de piscines liées à une construction existante ou autorisé sur le tènement considéré.
- b) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles visées par l'article L 515-8 du code de l'environnement.
- c) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre.
- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public ou collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

e) les autres occupations et utilisations du sol suivantes:

- 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.

f) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60m² :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, industrielle et d'entrepôt sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher* n'excède pas 250 m²,

Article AUe 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès

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

En outre, les accès doivent être localisés en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie des lieux** dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- **les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules** sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

d) Voirie

Les voiries* doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

Pour les opérations comprenant plus de 5 logements, la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) Les voies en impasse* ayant vocation à devenir publiques doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUe 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ (citerne, puits perdu) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Nota : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article AUe 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUe 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

2. Règle d'implantation

Règle d'implantation générale

Dans le secteur 1 AUe

Le long des voies les constructions s'implanteront avec **un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

L'espace en retrait devra faire l'objet d'un traitement particulier tels que jardin, cour fermée etc.

Dans le secteur 2AUes

Les façades des constructions s'implanteront **dans une bande comprise entre 0 et 8 mètres**

Dans le secteur 3 AUe

Les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans la zone AUe, lorsque la parcelle est située à l'intersection de deux voies, il peut être autorisé un recul supplémentaire ou un pan coupé pour dégager la visibilité dans les carrefours ou permettre leur aménagement ultérieur.

Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- les aménagements*, surélévations, extensions et reconstructions* de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services d'intérêt public ou collectif*,
- les piscines

Article AUe 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****1. Définition**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

2. Règles d'implantation

Les constructions doivent soit :

- s'implanter sur une limite séparative au moins (en ordre continu ou semi continu),
- en retrait des limites séparatives avec une distance minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- pour les piscines,
- pour les limites créées par une opération d'aménagement d'ensemble.

Article AUe 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

Article AUe 9

Emprise au sol

Dans le secteur 3AUe, l'emprise au sol totale des constructions ne doit pas excéder **20 % de la superficie du terrain***.

Article AUe 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Dans le secteur 1AUe, la hauteur absolue des constructions est fixée à 11 mètres.

Dans le secteur 3AUe, la hauteur absolue des constructions est fixée à 7 mètres.

Dans le secteur 2AUes, la hauteur de la construction est fixée à 8 mètres

Toutefois, cette hauteur graphique doit être minorée de 1,50 mètres, en présence de toitures terrasses autorisées dans la zone pour la jonction de 2 volumes.

Ces limites ne s'appliquent pas:

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article AUe 11

Aspect extérieur des constructions

Voir règlement commun à toutes les zones p 58

Article AUe 12

Stationnement des véhicules

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 et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

• Modalités de calcul

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Règles relatives au stationnement de véhicules automobiles

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et les professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher réservée à cet usage

Pour les constructions à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher réservée à cet usage

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour 2 lits

Article AUe 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Tenue des parcelles et aménagement des abords des constructions

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère artisanal, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un **aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement**, réparti de façon homogène.

Article AUe 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre IV. Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend **un secteur Ap**, secteur agricole protégé où les constructions nouvelles sont interdites. En effet, ce territoire fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme compte tenu de son intérêt paysager.

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

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes constructions neuves dans le secteur Ap
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) les aménagements et constructions neuves à usage :
 - agricoles
 - d'habitation lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes et dans la limite de 250 m² de surface de plancher *
 - d'annexes lorsqu'elles sont liées aux habitations ou à l'activité des agriculteurs
 - de piscines lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs
- b) les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante par aménagement de bâtiments existant
- c) la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- d) les affouillements et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.

Article A 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

1. Accès* Cf article 9 des dispositions générales pour les routes départementales

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie des lieux** dans lesquels s'insère la construction,
 - **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
 - **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
 - **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

f) Voirie* Cf article 9 des dispositions générales pour les routes départementales

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

Article A 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome.
L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées ou stockées sur le tènement dans le respect de la réglementation

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article A 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

3. Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Des implantations différentes de celle fixée ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- pour les piscines

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages **ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

2 Règle d'implantation

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, **doit être au moins égale à 5 m.**

Cette disposition n'est pas exigée pour

- les aménagements*, les extensions et reconstructions* de bâtiments existants
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les piscines

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article A 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **12 m pour les bâtiments d'activité agricole** et **8 m pour les constructions à usage d'habitation**.

Une hauteur plus importante peut être autorisée pour les bâtiments d'activité agricole en raison de contraintes techniques justifiées par l'activité, **sans toutefois excéder 14 m**.

Pour les constructions à usage d'annexe*, **cette hauteur est fixée à 4 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions

Voir règlement commun à toutes les zones p 58

Article A 12

Stationnement des véhicules

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

Article A 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Article A 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre V. Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière 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.

La zone N comprend quatre secteurs ayant chacun des spécificités propres :

- **le secteur Nf**, inconstructible, correspond aux secteurs boisés et aux séquences naturelles à préserver.
- **le secteur Nn** où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous certaines conditions.
- **le secteur Nh** où quelques constructions sont admises

Les secteurs peuvent être affectés d'un indice « p » qui indique qu'ils font l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme compte tenu de l'intérêt historique et esthétique du patrimoine. Dans ces secteurs, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

- **le secteur NLp à vocation culturelle et de loisir**. Ce secteur bénéficie d'une protection au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme compte tenu de l'intérêt historique et esthétique du patrimoine. Dans ce secteur les démolitions sont soumises à autorisation

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) Les constructions neuves à usage:
 - agricole,
 - de bureaux
 - d'entrepôt*,
 - d'habitation dans les secteurs Nn, NLp et Nf
 - artisanal,
 - industriel,
 - hôtelier à l'exception de celles autorisées à l'article N2,
 - de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article N2,
 - d'équipement collectif* dans les secteurs Nf et Nn,
- b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- c) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs* à l'exception de ceux autorisées à l'article N2.
- d) Les installations classées* pour la protection de l'environnement.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* ouvertes au public, dans le secteur Nf.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves et travaux sur constructions à usage :
 - d'habitation dans le secteur Nh
 - d'équipement collectif* dans les secteurs Nh et NLp
- b) l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour un usage hôtelier, de commerce et d'équipement collectif* dans le secteur NLp
- c) l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite 300 m² pour un usage hôtelier, de commerce dans le secteur NLp.
- d) Les constructions neuves à usage hôtelier ou de commerce dans le secteur NLp à condition qu'elles soient en lien avec une activité touristique autorisée dans le secteur, qu'elles ne portent pas atteinte au site naturel dans lequel elles s'implantent et dans la limite de 700 m² de surface de plancher au total des constructions.
- e) L'aménagement de terrains pour l'accueil d'habitations légères de loisirs* à condition qu'il soit en lien avec une activité touristique autorisée dans le secteur et qu'il ne porte pas atteinte au site naturel dans lequel il s'implante.

- f) Les annexes dans le secteur NLP à condition qu'elles soient en lien avec une activité touristique autorisée dans le secteur et dans la limite de 100 m² d'emprise au sol* ou de surface de plancher* par annexes.
- g) Les aménagements constituant un complément fonctionnel à une construction existante (type terrains de sports ou de loisirs, parcours de santé, etc) dans le secteur NLP à condition qu'ils soient en lien avec une activité touristique autorisée dans le secteur.
- h) l'aménagement et l'extension* des constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher* n'excède pas 250 m² dans les secteurs Nh et Nn.
- i) l'aménagement des constructions à usage d'activité économique et leur extension limitée à 250 m² de surface de plancher* dans les secteurs Nh et Nn.
- j) la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- k) Les constructions à usage de piscine dans les secteurs Nh, Nn et NLP lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- l) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils soient réalisés par des services ou établissements publics ou la collectivité.
- m) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

1. Accès* Cf article 9 des dispositions générales pour les routes départementales

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- **la topographie et morphologie des lieux** dans lesquels s'insère la construction,
- **la préservation et la sécurité des personnes** (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- **le type de trafic** généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les possibilités d'entrée et de sortie** des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

2. Voirie* Cf article 9 des dispositions générales pour les routes départementales

Les voiries doivent satisfaire aux exigences de l'article R 111-4 du code de l'Urbanisme.

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

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

1. Eau potable

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

2. Assainissement

Eaux usées

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être résorbées ou stockées sur le tènement dans le respect de la réglementation

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Dans le secteur Nh

Pour être constructible, un terrain devra avoir une superficie minimum de 2000 m² en l'absence du réseau public d'assainissement.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

2. Règles d'implantation

Les façades sur voie des constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les piscines

Dans le secteur NLp uniquement :

Les constructions neuves à usage hôtelier ou de commerce devront respecter les polygones d'implantation identifiés sur le document graphique.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6. Le retrait est la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages **ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

2 Règle d'implantation

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

Les constructions doivent s'implanter à une distance **au moins égale à 3 mètres des limites séparatives**

Construction réalisée en limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4m est autorisée.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements*, les extensions*et reconstructions* de bâtiments existants
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- les piscines

Dans le secteur NLp uniquement :

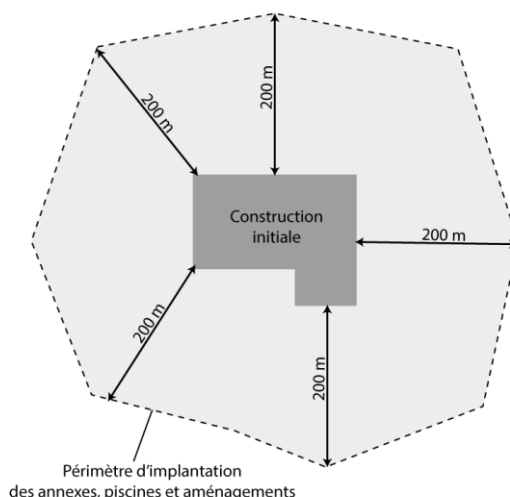
Les constructions neuves à usage hôtelier ou de commerce devront respecter les polygones d'implantation identifiés sur le document graphique.

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le secteur NLp uniquement :

Les constructions à usage **d'annexes**, les **piscines** et les **aménagements constituant un complément fonctionnel à une construction existante** (type terrain de sports, ...) s'implanteront dans le parc du château et dans tous les cas dans un périmètre de **200 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Article N 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **8 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- a) aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- b) aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- c) dans le cas d'une extension par addition configuré sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions

Voir règlement commun à toutes les zones p 58

Article N 12

Stationnement des véhicules

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 et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Article N 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Ensembles à protéger

Les Espaces Boisés Classés

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article N 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Titre VI. Article 11 commun à toutes les zones

En référence à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.

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

1 Restaurations, extensions, surélévations, modifications (quel que soit l'usage des bâtiments concernés).

1-1 Modifications portant sur des bâtiments (anciens ou récents) d'architecture conforme aux règles définies au paragraphe *construction neuve*:

1-1-1 Volumes

- les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle,
- en ce qui concerne la transformation, en vue de l'habitation, de bâtiments initialement à usage d'activité économique, l'architecture primitive du bâtiment devra transparaître au travers des modifications envisagées (conservation d'éléments caractéristique: portails, sheds, cheminée, ouvertures, montoirs etc...). Les volumes principaux seront conservés ou mis en valeur; les orientations initiales seront respectées.
- les modifications ci-dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant,

1-1-2 Toitures et couvertures

- En ce qui concerne les habitations, les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront obligatoirement être recouvertes de tuiles de type "terre cuite" (dont la couleur est à choisir dans un nuancier déposé en mairie) posées sur liteaux, voliges ou autres procédés traditionnels ou sur plaques industrialisée prévues à cet effet, de forme canal, romane ou similaire. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.
- Pour les autres types de bâtiments, les couvertures devront être homogènes sur l'ensemble des volumes et conformes aux règles les concernant, édictées pour les constructions neuves.
- Les toitures à une pente sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur à une construction de taille importante. Si ce volume est ainsi accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'annexe sera de 1 m au moins. Si ce volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture pourra être réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture.
- Les toitures à une pente (voire les toitures terrasses dans la limite de 30 m²) sont aussi autorisées pour des bâtiments assurant la liaison entre deux volumes existants.

1-1-3 Façades

1-1-3-1 Cas général

Autant que possible, les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

- Les extensions, adjonctions pourront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont la couleur et la texture auront pour effet de créer une cohérence d'ensemble des volumes.
- Les fenêtres plus hautes que larges présenteront un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,2 pour des dimensions supérieures à 0,80 m. Pour les dimensions inférieures à 0,80 m, ce rapport pourra se rapprocher de 1. Les dimensions de ces ouvertures seront différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent ; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.
- Le pétitionnaire devra joindre à la demande de permis de construire un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures.
- Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

1-1-3-2 Cas particulier des bâtiments d'activités

Transformation sans changement d'usage: les ouvertures créées seront réalisées soit en harmonie de proportion avec les ouvertures déjà existantes soit en harmonie de forme avec le dessin des façades.

Transformation en vue de l'habitation: les ouvertures créées ne seront pas des "fenêtres" (au sens d'habitation traditionnelle) mais des percements verticaux ou horizontaux, voire de grandes surfaces vitrées, harmoniques du dessin des façades, sans volets rabattus en façade.

Des fenêtres plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur > 1,2) seront autorisées sur des parties de bâtiments limitrophes de bâtiments déjà à usage d'habitation.

1-1-4 Détails

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

- Les vérandas devront être en harmonie avec le bâti existant, notamment par le respect des pentes de toitures et des proportions du bâtiment principal.

1-2 Modifications portant sur des bâtiments ayant valeur de patrimoine (L123-1-5 7°)

Les matériaux utilisés pour les extensions seront :

- en toiture: tuiles romanes ou de réemploi sur PST (nuancier déposé en mairie)

- en façade: pierre ou pisé suivant l'état initial du bâtiment ou bardage bois aux clins verticaux de couleur "brun foncé".

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Les ouvertures auront des jambages en pierre et des linteaux en pierre (voûtés ou droits), ou en bois de forte section pour les ouvertures de grande dimension (> 1,40 m de largeur).

Toutefois, une réalisation de murs en matériaux modernes (agglomération ou béton banché) sera autorisée, à condition que ceux-ci soient recouverts d'un enduit "gris sable" de même tonalité que le bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans pourront soit être implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm, soit être reprises dans la toiture existante par création de noues.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture à un seul pan sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment et lorsque le projet ne prévoit qu'un seul pan de toiture pour ces adjonctions, la toiture sera appuyée sur le pignon par sa plus grande hauteur. Le faîtage de cette toiture sera réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre au moins par rapport à l'égout de toiture du bâtiment existant.

1-3 Modifications portant sur des bâtiments autres que ceux définis au paragraphe 1-1 et 1-2.

L'aménagement du bâtiment (par restauration, extension ou surélévation) devra comprendre l'harmonisation de la globalité de la construction au caractère du secteur, notamment par le choix des enduits et des couvertures. Les ouvertures à créer, par leur disposition et leurs proportions devront assurer une cohérence de forme et de dimension avec les percements existants. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, constituer un facteur aggravant de l'inadaptation du bâtiment aux règles du PLU en vigueur.

2 Constructions neuves

2-1 Prescriptions générales

2-1-1 Cas général

2-1-1-1 Aspect:

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (chalet...).
- Doivent être recouvert d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc...
- Les imitations grossières de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres.
- Les constructions neuves d'expression contemporaine sont autorisées, sous réserve du respect des règles prévues à l'article 4.

2-1-1-2 Adaptation au sol:

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

Pour toutes les constructions et lorsqu'il y a nécessité de création d'une plate forme, support de leur assiette, celle ci devra être orientée de façon à prendre en compte au mieux la topographie des lieux et à minorer ainsi les terrassements.

2-1-2 Constructions aux abords des bâtiments ayant valeur de patrimoine

- Autour des bâtiments anciens ayant valeur de patrimoine, dans un rayon de 50 mètres, il ne pourra être implantées des constructions qui ne procéderaient pas d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial et notamment en ce qui concerne les couleurs.
- Au-delà de 50 mètres et dans un rayon de 100 mètres, ne pourront s'implanter que des bâtiments dont la longueur ne devra pas excéder 30 mètres (en ce qui concerne les bâtiments à usage économique, ou d'équipement) et dont l'architecture se définira à partir des grandes lignes suivantes:
 - *matériaux*: maçonnerie enduite de couleur "gris brun", ou bardage bois. Toitures en tuiles romanes conformes au nuancier déposé en mairie ou pour les bâtiments à usage d'activités économiques, d'équipements) plaques de fibre de ciment colorées dans les tons de rouge.
 - *volumes*: le bâtiment sera de base rectangulaire. La toiture présentera deux pans avec une inclinaison comprise entre 20 et 40%.

Le faîtage sera réalisé dans le sens de la longueur du bâtiment.

- Au-delà d'un rayon de 100 mètres autour des bâtiments ayant valeur de patrimoine, d'autres types de bâtiments pourront s'implanter sous les conditions les concernant, prévues au présent article.

2-2 Bâtiments d'habitation

2-2-1 Toitures

- Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe
- Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés sous réserve que la hauteur à l'égout de toiture de tout point du volume principal de la construction, mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale aux 2/3 de la plus grande dimension de ce volume, mesurée horizontalement.
- Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction
- Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture
- L'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 et 40%
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc...)
- Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes à condition de présenter une dimension inférieure à 4 m et une surface maximale de 30 m².
- Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées.
- Les fenêtres de toit intégrées dans le plan des toitures sont autorisées.

2-2-2 Couvertures

Les couvertures, conformément à la tradition locale seront exécutées :

- soit avec des tuiles de type "romanes" de teinte conforme au nuancier déposé en mairie,
- soit en tuiles creuses neuves ou de réemploi, posées ou non sur des plaques spéciales
- soit en tuiles ciment de mêmes caractéristiques.

Tout autre procédé de couverture est interdit.

2-2-3 Façades

- L'aspect des enduits sera celui des enduits grattés ou brossés.
- Les couleurs devront être choisies dans une palette déposée en Mairie. Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention de ce choix. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont autorisés (nuancier déposé en mairie).
- Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs claires en harmonie avec les couleurs des murs et bardages. Les couleurs vives sont exclues.
- Les portes, portes fenêtres et fenêtres doivent être couvertes d'un linteau droit en ce qui concerne les pièces d'habitation (cette règle ne s'applique pas aux ouvertures prévues sans occultations extérieures de largeur inférieure à 0,80m).
- Les volets rabattus en façade ne présenteront pas de partie cintrée.
- La juxtaposition de volets roulants et de volets rabattant sur une même façade ou sur un même plan est interdite sauf si cette façade présente déjà des contrastes de matériaux et que les fenêtres sont implantées sur des traitements de façades différents.
- Les baies, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, doivent avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical
Les portes fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur. Il est recommandé de prévoir des dimensions d'ouverture différentes en fonction de l'étage de l'immeuble auquel elles appartiennent; plus l'étage sera élevé, plus les dimensions seront réduites.
- Les petites ouvertures traditionnelles (œil de boeuf, jour de souffrance...) sont autorisées sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.
- Le bord des balcons doit être parallèle aux faces du bâtiment. Les gardes corps doivent être le plus simple possible et s'inscrire sous un seul pan.
- Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.
- Les colonnes à chapiteaux, les cannelures et frontons sont interdits.

2-2-4 Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques commerciales et de bureau

- Si l'habitation est réalisée dans le même volume que celui du bâtiment d'activité, elle doit être traitée comme le bâtiment auquel elle est liée.
- Si l'habitation est indépendante du bâtiment d'activité auquel elle est liée, elle peut être traitée soit selon les règles générales prévues pour les bâtiments d'habitation soit selon les règles régissant les bâtiments d'activité.

2-3 Bâtiments annexes aux d'habitations (construits indépendamment du bâtiment principal)

Nota: ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscines en matériaux légers

2-3-1 Toitures

- D'une manière générale, les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les pentes de toiture seront identiques à celles des toitures des habitations principales.
- Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une superficie < à 20 m²
- Les toitures à une pente sont autorisées pour tout type de bâtiments annexes aux habitations dont la plus petite dimension horizontale est inférieure à 3,5m.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique. Leur pente doit être comprise entre 25 et 40% ou identique à celle de la construction principale.

2-3-2 Couvertures

Les couvertures sont soumises aux mêmes règles que celles régissant les habitations.

2-3-3 Façades

Les matériaux et les couleurs utilisés seront en harmonie avec ceux et celles du bâtiment principal.

2-4 Bâtiments à usage d'activité économiques, de bureaux, d'équipements

2-4-1- Prescriptions générales applicables à toutes les zones (sauf zones spécifiques réservées aux diverses activités économiques) pour des bâtiments d'une superficie inférieure à 400 m²

2-4-1-1 Toitures

Les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25 et 40%. Pour un bâtiment d'un seul volume la couverture aura au moins 2 pans. Si le bâtiment est composé de volumes adjacents, ceux-ci pourront recevoir une toiture à un seul pan, à condition d'être accrochés à un volume plus important, par leur plus grande hauteur.

L'inclinaison des différents pans d'un même bâtiment doit être identique; chaque pan de toiture aura une superficie maximale de 250 m² et leur faîtage une longueur maximale de 30m.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les bâtiments de liaison entre deux volumes présentant au moins une dimension $\leq$ à 4m ou une surface $\leq$ à 30m². Dans le secteur NLP les toitures plates ou à faible pente sont autorisées pour des constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 60 m².

Les terrasses accessibles et aménagées sont autorisées dans tous les cas de constructions d'architecture contemporaine en concertation avec la commune et les architectes conseils du parc.

2-4-1-2 Couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de type "terre cuite" de couleur conforme au nuancier déposé en mairie.

Toutefois, les éléments emblématiques en toitures (clochers, minarets, tours) pourront recevoir un autre type de couverture. Il en va de même des bâtiments de liaison de faible superficie (10m² maximum) créés entre deux volumes existants, ou pour des ouvrages techniques.

2-4-1-3 Façades

Les bardages métalliques brillants sont interdits. Les couleurs seront harmoniques par rapport à celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

2-4-2- Prescriptions générales applicables à toutes les zones pour des bâtiments d'une superficie supérieure à 400 m²

2-4-2-1 Toitures

Les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25 et 40%. Pour un bâtiment d'un seul volume la couverture aura au moins 2 pans. Toutefois, des pentes de toitures différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 40%)

2-4-2-2 Couvertures

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 25 et 40%, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la forme, l'aspect, et la couleur seront celles des tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge, ou en matériaux verriers.

Les autres types de toiture:

- pentes comprises entre 15 et 25%: elles pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance; leurs couleurs seront proches de celle de la terre cuite conforme au nuancier déposé en mairie.

2-4-2-3 Façades

Cf paragraphe 2-4-1-2

2-4-3- Cas particulier des bâtiments agricoles de type "tunnel"

Aucune implantation ne sera possible à moins de 100m de bâtiments ayant valeur de patrimoine. De plus, tous les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus importants qu'eux même (ex: contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existantes ou à créer. Ces dernières remarques ne s'appliquent pas aux serres de production recouvertes de matériaux transparents.

Les couleurs des matériaux transparents devront s'harmoniser avec le fond général du paysage ("vert foncé" ou "brun foncé").

2-5 Autres constructions

- Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt, visible du domaine public sont interdits
- Tous les stockages de gaz devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur
- Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées. Leur hauteur est cependant limitée à 2,50m.
- Les pergolas en bois à toiture horizontale sont autorisées
- Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments et aux murs de clôture
- Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves
- Panneaux solaires, antennes radio, paraboles, éoliennes... : leur implantation est interdite en façade.

3- Tenue des parcelles

Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère artisanal ou de bureaux, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

4 Cas particulier de l'Architecture contemporaine dans la construction

4-1 Matériaux

A titre d'exemple, il est présenté une liste de matériaux qui pourraient générer une architecture "contemporaine":

- panneau verriers
- ossature et bardage bois,
- matériaux plastiques et de synthèse
- matériaux métalliques
- composés minéraux

4-2 Mise en oeuvre

4-2-1 Dans la rénovation

Cf article 1

4-2-2 Dans la construction neuve

4-2-2-1 Bâtiments d'habitation et leurs annexes

Principe

Les matériaux, par leur aspect, peuvent souligner les formes générales des volumes et ainsi leur donner une certaine valeur.

Les matériaux, par leur aspect, peuvent créer des contrastes. Ces contrastes ne doivent pas avoir comme seul effet "d'isoler" le bâtiment, ils doivent être maîtrisés de façon à créer un lien avec l'environnement immédiat (bâti ou naturel).

Cas particuliers

Les matériaux verriers pourront être utilisés en façade (pavés et blocs de verre) à condition que l'aspect final ne puisse en aucun cas être rapproché de celui d'une ouverture standardisée (de largeurs comprises entre 80 et 180 cm et de hauteurs comprises entre 75 et 175 cm).

Les panneaux verriers transparents et fixes peuvent être utilisés dans les mêmes conditions que celles définies au paragraphe précédent (principe).

L'ossature bois n'est réglementée que dans la mesure où elle est perceptible de l'extérieur. L'usage de bastings à assemblages croisés est interdit.

Le bois pourra être traité indifféremment par sels métalliques, lasures, peintures ou vernis à condition de respecter une gamme de couleur déposée en mairie.

Les matériaux plastiques ou de synthèse pourront être utilisés en parement de façade à condition de respecter la gamme de couleurs définie au chapitre précédent déterminant la couleur des enduits des constructions courantes.

Des matériaux métalliques en bardage ou parement devront respecter des couleurs proches de celles prévues pour les enduits au mortier et ne présenter aucune qualité de brillance.

Les toitures terrasses accessibles ou végétalisées sont autorisées:

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale,
- sur l'intégralité du bâtiment si elles permettent une adaptation de la construction à la topographie naturelle

Des ouvertures différentes de celles prévues au paragraphe 2-2-3 sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade. Les dimensions et les proportions de ces ouvertures devront avoir pour effet:

- soit de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné,
- soit de s'inscrire dans une démarche volontariste de recherche visant l'économie d'énergie et la protection de l'environnement.

L'usage des divers matériaux doit avoir un sens, qui devra obligatoirement être explicité dans la "notice explicative" du volet paysager.

4-2-2-2 Bâtiment à usage d'activité économique, de bureau ou d'équipement

Cf article 2-4

5- Les Clôtures

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 1,80 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- soit par des haies vives composées avec des espèces locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies peuvent être éventuellement doublées par un grillage ou une barrière bois ne dépassant pas une hauteur de 1,80 m.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site et à la construction principale : choix de matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

5-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Titre VII. Définitions

ACCES

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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 sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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, ...).

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

BAIE

Ouverture dans un mur ou une charpente.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de

se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts commerciaux,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

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 (loisirs, sports, scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc.) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnels, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les sous sols et les parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 4.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe page n° 5.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures sont exclus

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.

INSTALLATIONS CLASSEES (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.

LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

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.

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PARCS D'ATTRACTIONS Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

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 une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

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 et dès lors que ces bâtiments avaient été régulièrement édifiés.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

TERRAIN

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).