



Commune de Pavezin

SÉM
SAINT-ÉTIENNE
la métropole

APPROBATION : 3 avril 2019

MODIFICATION :

Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

Sommaire

Dispositions générales	4
CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	6
Dispositions applicables aux zones urbaines	38
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	40
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	48
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	56
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa	58
Dispositions applicables aux zones agricoles	67
CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	69
Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	79
CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	81
Annexe : définitions	90



Dispositions générales

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme relatives aux Plans Locaux d'Urbanisme.

DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PAVEZIN.

DG 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

A/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- Les articles du Code de l'Urbanisme permettant dans certains cas, soit de refuser le permis de construire, soit d'imposer des prescriptions spéciales ou des contributions financières pour la réalisation des projets envisagés ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations.

B / Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- La Loi n° 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (dite « Loi Montagne).
- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier des Plans Locaux d'Urbanisme.
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- La Loi du 27 septembre 1941 (article 14) relative à la protection des vestiges archéologiques supposés connus ou découverts fortuitement.
- La Loi du 31 décembre 1976 (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992 sur l'eau.
- La Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection des paysages.

C/ Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la Santé Publique

- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la Voirie Routière
- Le Code des Communes
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire Départemental
- Etc.

ARTICLE DG3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES : explication des références législatives constitutives du règlement

Selon les articles R 151-17 à R 151-26 du code de l'urbanisme, les documents graphiques font apparaître :

A/ LES ZONES URBAINES sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Pavezin comprend une :

- ZONE UB : cette zone correspond au village de Pavezin.
- ZONE UC : cette zone correspond à la zone d'extension sous la forme de constructions

B/ LES ZONES A URBANISER.

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à

une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU de Pavezin comprend une :

- ZONE AUa : zone à urbaniser sous condition, à vocation d'habitat avec orientations d'aménagement et de programmation

C/ LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLU de Pavezin comprend une :

- Zone A et un sous-secteur Av dans lequel seules les constructions et installations nécessaires à l'activité maraîchère seront autorisées.

D/ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le PLU de Pavezin comprend une :

- Zone N avec 2 sous-secteurs :

- Nco : zone naturelle en secteur de corridor écologique
- Ncop : zone naturelle en secteur de corridor écologique avec forte sensibilité paysagère

E/ LES EMPLACEMENTS RESERVES aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur les plans de zonage : pièces n°5a et 5b du dossier de PLU et sont énumérés dans la pièce n°6.

F/ LES ESPACES BOISES A CONSERVER OU A CREER

Ils sont repérés selon une trame spécifique sur le plan de zonage (pièce n°5 du PLU).

ARTICLE DG4 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

A/ Zones urbanisées :

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée.

B/ Zones naturelles :

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, peut être autorisée à la condition que la demande soit faite dans les 5 ans suivant le sinistre, et à condition que le pétitionnaire apporte la preuve du sinistre (déclaration à l'assurance et récépissé).

ARTICLE DG5 - RAPPEL DE PROCEDURES ADS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Le Permis de Construire est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation. Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction.
 - constructions dispensées de toute formalité : les piscines de moins de 10 m² ou les abris de jardin de moins de 5 m².
- Le volet paysager est obligatoire à compter du 1er juillet 1994, les demandes de permis de construire compteront un volet supplémentaire. Il s'agit de pièces

permettant d'apprécier la manière dont les nouvelles constructions s'intègrent dans leur environnement

- Une déclaration préalable de travaux est obligatoire notamment dans les cas suivants e pour :
 - construction nouvelle (garage, dépendance...) ou travaux sur une construction existante ayant pour résultat la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol comprise entre 5 m² et 20 m². Pour les travaux sur une construction existante, ce seuil est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS),
 - construction d'un mur d'une hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à 2 m,
 - construction d'une piscine dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² non couverte ou dont la couverture (fixe ou mobile) a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
 - travaux modifiant l'aspect initial extérieur d'une construction (par exemple, remplacement d'une fenêtre ou porte par un autre modèle, percement d'une nouvelle fenêtre, choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade),
 - travaux de ravalement s'ils se déroulent dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (par exemple, abord d'un monument historique),
 - changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment,
 - réalisation d'une division foncière notamment pour en détacher un ou plusieurs lots.
- Un permis d'aménager est notamment exigé pour :
 - la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m²) ;
 - la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs ;
 - la réalisation d'opérations de lotissement non soumises à déclaration préalable.
- Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :
 - relève d'une protection particulière (exemples : secteur protégé par un plan local d'urbanisme (Plu), secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques) ;

- ou est située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE DG 7 – Implantation des nouvelles constructions de part et d'autre des routes départementales

Le long des routes départementales, 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 de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière. Au-delà des limites d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagement peuvent être imposées.

L'implantation des nouvelles constructions devra respecter les marges de recul portées aux plans de zonage le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération.

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer (cf : tableau ci-dessous) :

MARGES DE REcul PAR RAPPORT À L'AXE			
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
7	RIL	15 m	15 m
30	RIL	15 m	15 m
78	RIL	15 m	15 m

ARTICLE DG 8 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES AU RESEAU TELEPHONIQUE

Les réseaux de télécommunication sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunication en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire (cf. article

L.332.15 du Code de l'Urbanisme, décret du 12 juin 1973 et arrêtés du 22 juin et 3 mai 1983).

ARTICLE DG 9 – RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE

La commune doit fournir aux services d'incendie et de secours, en 3 exemplaires, un plan topographique au 1/10 000ème avec :

- relevé des points d'eau
- rivières et canaux
- mares et étangs
- citernes et leur contenance
- réservoirs de distribution d'eau

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitations, les établissements recevant du public, aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100 mm afin que les poteaux d'incendie de 100 mm (NFS GI – 214) à implanter soient correctement alimentés.

La distance maximum entre 2 poteaux d'incendie doit être de 400 mètres en agglomération et de 800 mètres hors agglomération.

ARTICLE DG 10 – RAPPEL DE LA REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT DES CARAVANES (Article R.443 et suivants du Code de l'Urbanisme)

12.1 Définition :

Est considéré comme caravane, le véhicule qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction (R.443-2).

Sinon, son implantation doit être autorisée par un permis de construire (L.421-1) qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

12.2 Interdiction :

Le stationnement des caravanes peut être interdit par arrêté en dehors des terrains aménagés si les modes d'occupation du sol sont de nature à porter atteinte :

- à la sécurité publique
- à la salubrité publique
- aux paysages
- aux activités agricoles
- à la conservation des milieux naturels (R.443-3 et R.443-10).

Lorsqu'il n'y a pas de terrain aménagé sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes qui constituent l'habitat permanent de leur utilisateur (par exemple : nomades), mais la durée du stationnement peut être limitée de 2 à 15 jours et doit prévoir des mesures de signalisation pour être opposable aux usagers (R.443-3).

12.3 Autorisation :

Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation, sauf :

- sur les terrains aménagés à cet effet
- sur les aires de stationnement ouvertes au public
- sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes, eux-mêmes soumis à des autorisations (R.442-1 et suivants)
- dans les bâtiments ou remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

12.4 Refus :

Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, l'autorisation de stationnement de caravanes est délivrée par le Maire au nom de la commune. Le refus ne peut intervenir que pour des raisons :

- d'environnement
- d'application des règles d'urbanisme
- de salubrité
- de tranquillité et de sécurité publique.

ARTICLE DG12 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES A LA DESSERTE AUDIOVISUELLE

Les dispositions qui peuvent être prises dans le cadre de l'aménagement de cette commune doivent intégrer la desserte des services audiovisuels et il faut rappeler que :

La circulaire ministérielle 77-508 du 30 Novembre 1977 à Messieurs les Préfets sur la gêne apportée à la réception de la télévision par les immeubles pouvant constituer des masques importants.

Cette circulaire prescrit d'appeler l'attention des promoteurs et constructeurs sur l'obligation qui leur est faite de rétablir des conditions normales de réception des émissions télévisées dans le cas où l'immeuble dont ils envisagent l'édification créerait une zone d'ombre artificielle dans son voisinage (Loi du 31 Décembre 1976 sur l'Urbanisme, article 72).

Circulaire du 20 janvier 1977, modifiée par la circulaire du 29 Novembre 1983, de Monsieur le Premier Ministre sur la desserte de la télévision.

Cette circulaire appelle l'attention des administrations et des collectivités locales sur la nécessité de prendre en compte les conditions de réception de la radiodiffusion et de la télévision lors de projets de construction qu'ils ont à connaître.



Dans la mesure où les immeubles sont édifiés dans les secteurs actuellement non desservis par voie hertzienne ou par réseau câblé, ils auront à inclure, dans les dépenses de VRD, l'acheminement des programmes radiodiffusés et télévisés au même titre que les autres réseaux publics.

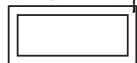
ARTICLE DG13 – Cahier de prescription architecturale règlementant l'aspect extérieur des constructions applicable à toutes les zones (élaboration : Parc Naturel Régional du Pilat)

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 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.

L'article 11 se décline selon de grandes thématiques. Pour chacune d'entre elles, il y a des prescriptions/interdictions qui sont opposables et des recommandations qui valent de simple conseil. Certaines prescriptions/interdictions sont illustrées. Dans ce cas, les illustrations ont une valeur d'opposabilité. Les illustrations portant sur le simple conseil sont précédées du mot «Exemple». Des encarts permettent d'identifier les prescriptions liées aux bâtiments patrimoniaux (encadré en trait plein) et les recommandations liées à la thermique du bâtiment (encadré en pointillés).



Prescriptions s'appliquant aux bâtiments patrimoniaux



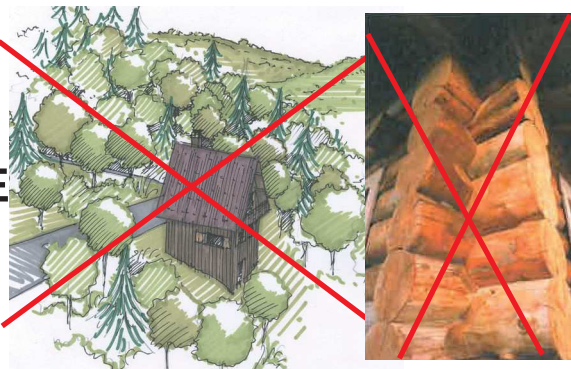
Recommandations concernant la thermique du bâtiment

DG 13.1 INTEGRATION AU SITE

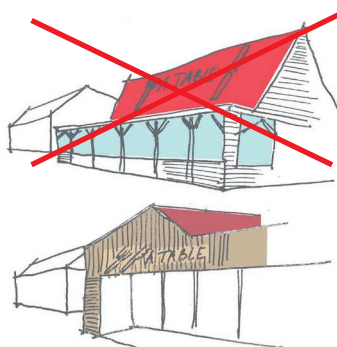
INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.



Exemple de construction de type «chalets» et madriers à assemblage croisé



Exemple de bâtiment faisant office de signalétique

PRESCRIPTIONS COMMUNES

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

La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un rayon de 50 mètres autour d'un bâtiment répertorié parmi les bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.



Exemple d'élément d'architecture ayant valeur de patrimoine : linteau cintré en pierre

RECOMMANDATIONS

Lors de l'instruction de la demande d'autorisation, une attention particulière est portée sur :

- 1- L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
- 2- Le gabarit et la forme des volumes
- 3- La forme et les couvertures des toitures
- 4- L'organisation et l'aspect des façades
- 5- Le traitement des limites de la parcelle ainsi que des abords des constructions.

Parmi les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger à la région on peut citer le mas provençal, le chalet type « savoyard », la maison dite « Louisiane », la maison nordique en briques...

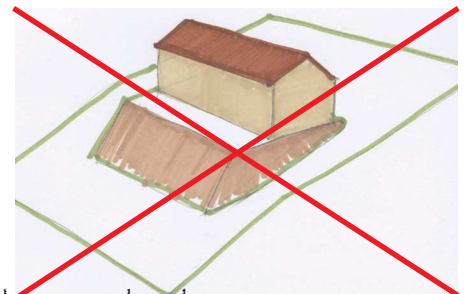
Le diagnostic du document d'urbanisme fait un inventaire des bâtiments d'intérêt architectural et/ou patrimonial et des éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine. Ces éléments, s'ils existent, sont mis en annexe du règlement du document d'urbanisme conformément à l'article du code de l'urbanisme y faisant référence.

DG 13.2 ADAPTATION DU BATI A LA PENTE

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'un mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

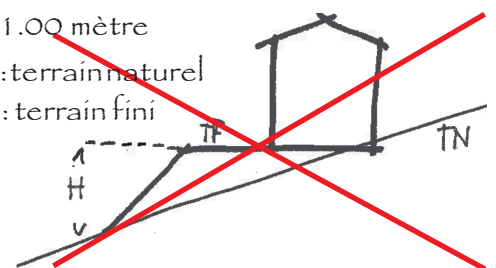


Exemple, hauteur de talus supérieure à 1 mètre

$H > 1.00$ mètre

TN : terrain naturel

TF : terrain fini



Exemple d'enrochements de type cyclopéen

PRESCRIPTIONS COMMUNES

La construction doit être adaptée à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes qui la compose dans la pente naturelle.

- Si la pente du terrain naturel est inférieure à 15 %, les talus créés doivent être plantés de préférence d'essences locales et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m

- Si la pente du terrain naturel est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne doivent pas dépasser 2 mètres de haut et doivent être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou en maçonnerie enduite d'une teinte brun foncé proche de celle de la pierre locale.

Cas particulier des bâtiments agricoles de grande capacité

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Pour ce type de bâtiment, lorsqu'il y a création d'une plateforme, support de son assiette, celle-ci est orientée de manière à prendre en compte au mieux la topographie des lieux et à minorer les terrassements.

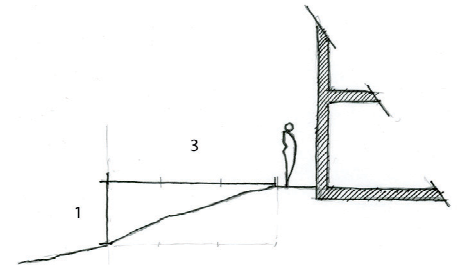
Les déblais-remblais doivent être équilibrés sans apport de terres extérieur et les terres excédentaires doivent être évacuées.

La hauteur des talus visibles est portée à une hauteur maximale de 2 mètres.

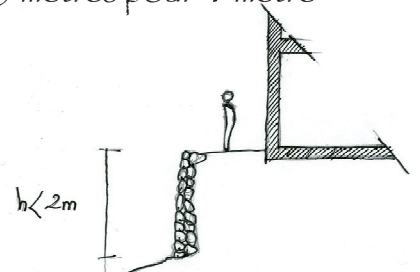
Au delà, les déblais-remblais sont :

- limités par un mur de soutènement maçonné et enduit de teinte brun foncé, en gabion ou en pierres de pays ou ;
- régalez en pente douce sur le terrain et plantés d'essences locales

Toutefois, si la pente du terrain est supérieure à 15 %, la hauteur du déblai en amont est supérieure à la hauteur du remblai en aval.



Pente < 15 %, talus de l'ordre de 3 mètres pour 1 mètre



Pente > 15 %, hauteur du mur de soutènement < 2 mètres

Exemples d'implantations tirant profit de la pente naturelle :

RECOMMANDATIONS

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

Solutions permettant de limiter les volumes de déblais et de remblais :

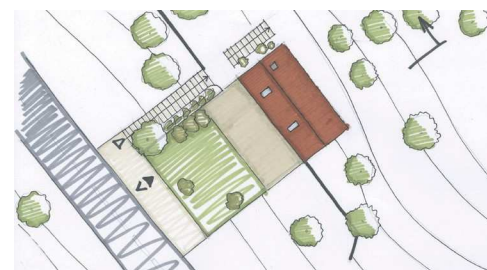
- Implantation des volumes bâtis parallèle aux courbes de niveau
- Positionnement du sens de faitage parallèle à la pente naturelle du terrain
- Implantation du volume bâti le plus près possible de l'accès. Dans ce cas, soit la maison est à proximité de la rue ou bien le garage est déconnecté de la maison et est implanté à proximité de la rue.

Afin de mieux valoriser les espaces extérieurs et de favoriser leur usage tout en facilitant les accès au garage, il est préférable d'opter pour des plates-formes maintenues par un mur de soutènement ou bien une succession de terrasses ou de talus de hauteur limitée.

La pente peut rendre une partie de la conception complexe. Mais elle est vecteur d'une richesse architecturale. Si celle-ci est pensée et réfléchie, l'édifice proposera des qualités spatiales uniques, qui en aucun cas pourront être retrouvées sur un terrain plan.



Axonométrie
coupée



Plan



Axonométrie
coupée



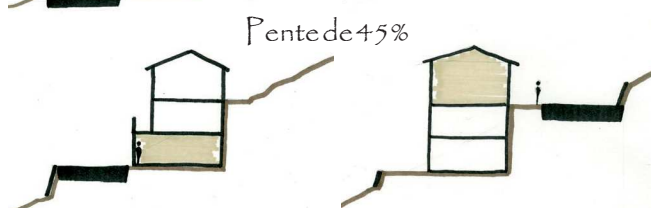
Plan



Pente de 15%



Pente de 30%



Pente de 45%

Exemple d'insertion dans une pente avec la rue de desserte en haut et en bas de la parcelle (garage en beige)



Exemple d'aménagement des abords de la maison sur un terrain en pente

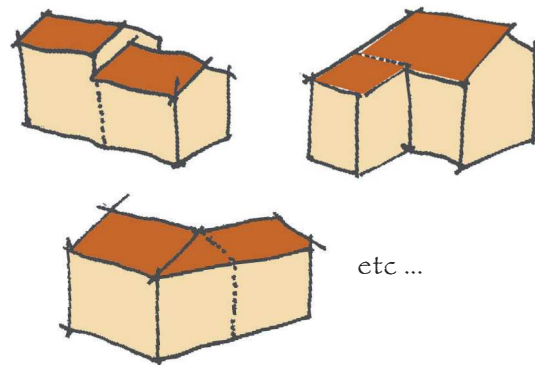
DG 13.3 VOLUMES

a. La forme

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être accolés.

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 originelle.

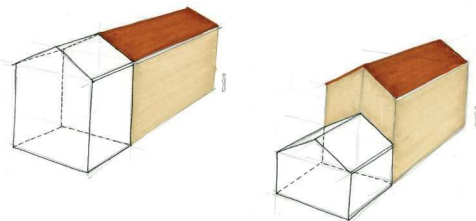


etc ...

Exemple de bâtiments aux volumes simples

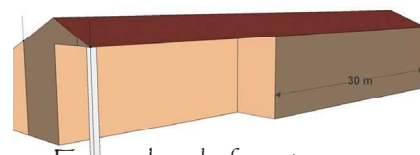
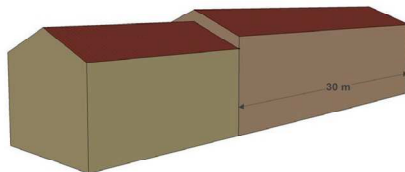
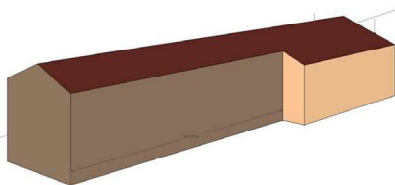


Exemple de surélévation



Exemple d'adjonction

Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra être fractionné en plusieurs volumes.

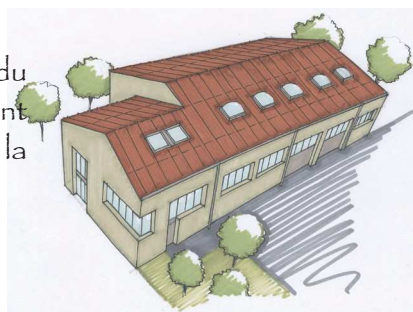


Exemples de fractionnement en plusieurs volumes.

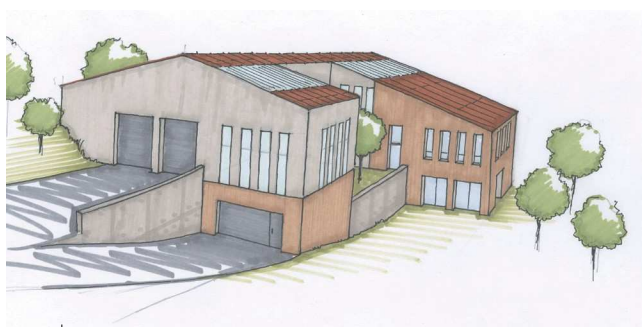
■ Thermique du bâtiment : Par ailleurs, un volume compact, (avec un faible développé de façades) réduit la surface à isoler thermiquement et induit donc une réduction des coûts de construction et de chauffage.

Cas particulier des bâtiments d'habitation liés aux activités économiques

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 en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux.



Exemple: habitation et activité, cohérence du traitement architectural



RECOMMANDATIONS

Les habitations individualisées ou groupées s'insérant dans un tissu urbain existant ou prolongeant celui-ci seront traitées en harmonie de volume, adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant.

Les équipements collectifs, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits plus importants. Ce sont des bâtiments signifiants qui sont l'expression d'une volonté collective. À ce titre, ils disposent de prescriptions particulières (voir ci-dessous).

b. La toiture

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit
- Les éléments emblématiques en toiture.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle.

À l'exception des toitures-terrasses autorisées et définies ci-après, les pentes de toiture seront comprises entre 25% et 45% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égoût de toiture, en tout point du bâtiment mesurée à partir du sol fini, soit au moins égale à six mètres et que la longueur du faîtage soit au moins égale à 3 mètres.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à une pente sont autorisées pour tout

volu
con

ur, à une



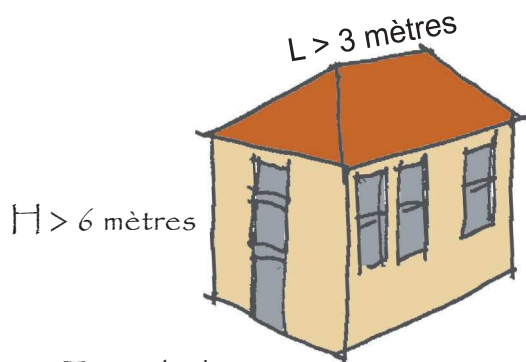
Exemples: Insertion en rupture par rapport au contexte



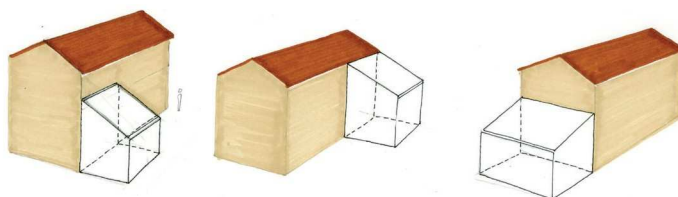
Inscription en continuité par rapport au contexte



Ouvertures non intégrées à la pente du toit



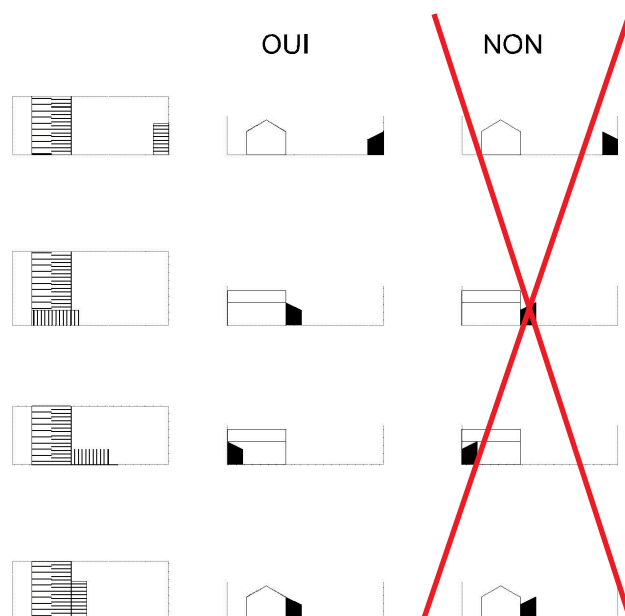
Exemple de toiture présentant 4 pans



Exemple de toiture une pente accolé à un volume principal

annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme à l'illustration ci-contre.

Pour répondre aux objectifs production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 45 %.



Cas particulier des bâtiments patrimoniaux

Toutes les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Afin de conserver les caractéristiques du bâtiment (formes, volume, façades, percements ...), les extensions seront envisagées selon les exemples ci-contre :

1 : Si le volume est accolé sur un pignon, la différence d'altitude entre le faîtage de la toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'annexe est de 1 m au moins.

2 : Si le volume est accolé par sa plus grande hauteur sur un pignon, la différence d'altitude entre l'égout de toiture du bâtiment principal et le faîtage de l'annexe est de 1 mètre au moins.

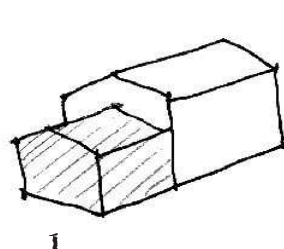
3 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, sa toiture est réalisée dans la continuité de la toiture du bâtiment existant, ou 50 cm au moins, sous l'égout de toiture.

4 : Si le volume est greffé sur le long pan du bâtiment, les toitures à 2 pans sont implantées sous la gouttière existante à une distance minimum de 50 cm ou reprises dans la toiture existante par création de noues.

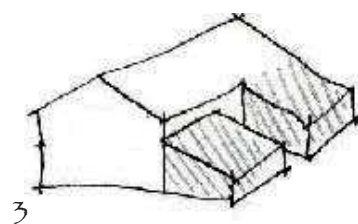
5 : Les toitures terrasses accessibles et aménagées, les toitures terrasses végétalisées ne sont autorisées que :

- la construction principale sous réserve de présenter des dimensions inférieures à 4 mètres ;
- en jonction immédiate avec le terrain naturel ;
- sur des bâtiments de jonction entre deux volumes.

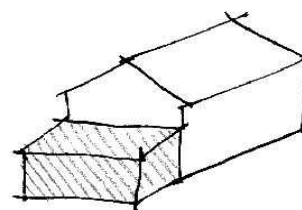
Toiture une pente accolée ou implantée en limite



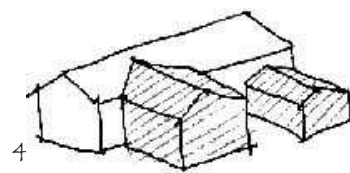
1



3



2



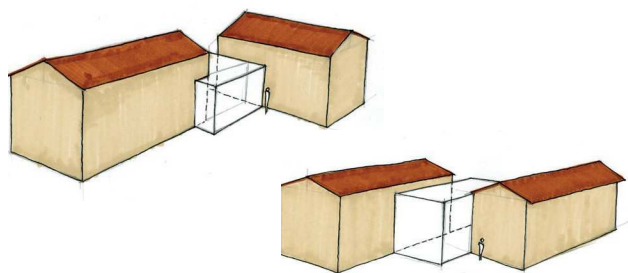
4

Les couvertures toiture sont constituées :

- de tuiles «canal» ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé ou
- d'éléments verriers ou
- de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures-terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toits à pans multiples sont autorisés pour les gloriettes d'une emprise au sol inférieure à 10 m².



Exemple de volume de jonction entre bâtiments



Exemple de volume annexe en jonction avec le terrain naturel

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et les interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, dans la mesure où la nature des combles et des charpentes ne permet pas l'emploi de la tuile canal ou similaire, d'autres matériaux de couverture peuvent être admis pour la réfection des toitures existantes.

Les toitures en shed présentant un intérêt patrimonial sont maintenues et remises en état.

Rouge



Rouge Nuancé



Coloris des tuiles dite «romanes»

Vieux Toits



Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques, d'activités agricoles ou d'équipement neufs

Toutes les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, des pentes de toiture différentes de celles définies précédemment sont autorisées (la pente maximale restant fixée à 45 %) sous réserve que leur aspect soit en harmonie avec le contexte bâti ou naturel. Dans ce cas elles pourront recevoir un autre type de couverture à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Leur teinte sera choisie dans les tons gris, bruns ou rouge tuile.



Exemple de toiture en shed

Des percements (rectangulaires ou carrés) peuvent être réalisés à l'intérieur du toit. Une attention particulière est à porter au regard de la composition globale des façades.

Dans le cas de maisons semi-mitoyennes ou mitoyennes, on veille à ce que les toitures soient unitaires (même sens de faîtage, hauteurs des toitures-terrasses...). Dans le cas où aucune côte d'égout ou d'acrotère n'est définie au départ, le premier projet dicte la règle. Un mauvais raccordement des toitures et des acrotères peut entraîner, outre le côté inesthétique, de graves problèmes d'étanchéité.

Concernant les toitures-terrasses, une attention particulière doit être apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité, usages, intimité des habitations mitoyennes.

La toiture-terrasse végétalisée permet une rétention des eaux de pluie (rôle de tampon), une meilleure inertie thermique, un rafraîchissement naturel l'été par évapotranspiration, la fixation du CO₂ et des poussières ; elle permet une meilleure absorption acoustique et favorise un maintien de la biodiversité.

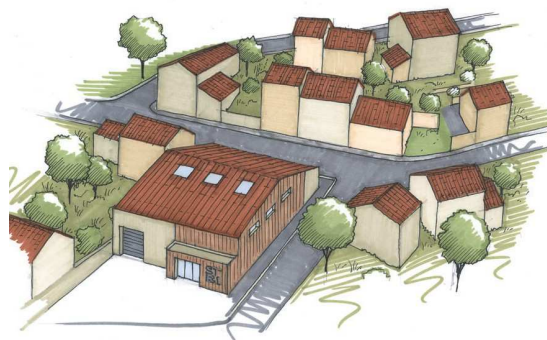
Toutes les précautions de mise en oeuvre doivent être prises pour garantir l'étanchéité en particulier.

Il existe trois types de toitures végétalisées :

- les toitures extensives
- les toitures semi-intensives
- les toitures intensives.

La valeur écologique d'un toit peut être accrue par :

- la variété des hauteurs
- la mise en place de zones différenciées également au regard de l'humidité et du vent
- l'apport de substrats de granulométrie et de poids différents
- l'apport de bois mort, de roches et autres matériaux naturels
- un grand éventail de plantes à drainage naturel ou faiblement drainées
- la constitution de buttes et de micro-reliefs créant ainsi des profondeurs variées
- l'introduction de zones d'ombre et de lumière différenciées.



Exemple : Insertion d'un bâtiment d'activité dans un tissu de bourg



Insertion d'un bâtiment d'activité dans un contexte de zone d'activité



Les bâtiments de type «boîtes à chaussures» sont vivement déconseillés



Exemple de toiture-terrasse végétalisée et bacs pré-cultivés

Type de toiture	Extensive	Semi-intensive	Intensive
Pente de la toiture	0 à 20 %, jusqu'à 45% si aménagements spéciaux	0 à 20 %	0 à 50%
Epaisseur de substrat	Faible : 3 à 14 cm	Moyenne : 12 à 30 cm	Epaisse : 30 cm à 2 m
Type de végétation	Limitée : sedum, mousses et graminées	Variée : sedum, mousse, graminées, arbrisseaux, plantes basses, gazon...	Très variée :, proche d'un jardin : plantes à fleurs ou à feuillage, graminées, petits arbustes, arbres etc...
Entretien	Arrosage lors de la plantation et en cas de sécheresse	Arrosage indispensable; Taille des arbustes peut aussi être nécessaire	Identique à l'entretien d'un jardin (arrosage, irrigation, taille...)
Intérêt écologique	Peu d'intérêt	Intéressante	Très intéressante

DG 13.4 FAÇADES

a. Les ouvertures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les linteaux cintrés
- Les volets rabattus avec parties cintrées
- Les caissons de volets roulants faisant saillies sur la façade.

Sources : <http://www.biodiversiteetbati.fr>

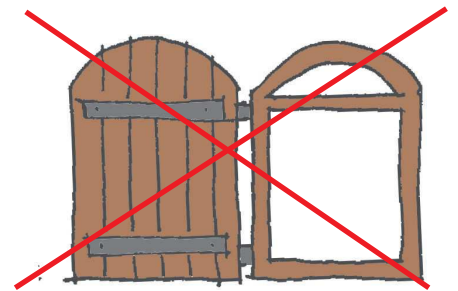
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les fenêtres et baies auront une hauteur supérieure à la largeur, dans une proportion de 1,2. Les portes-fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur.

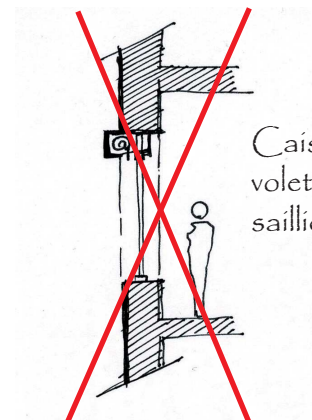
Des proportions d'ouvertures différentes des prescriptions communes sont autorisées sous réserve de créer une cohérence d'aspect sur la globalité de la façade. Les dimensions et les proportions de ces ouvertures doivent avoir pour effet souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Toutes les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres, galerie, avancées de toitures, terrasses couvertes, préaux) doivent être couvertes d'un linteau droit.

Les petites ouvertures du type œil de bœuf, jour de



Linteaux cintrés et volets rabattus avec parties cintrées



Caisson de volet roulant en saillie

souffrance sont autorisés dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.

La couleur des menuiseries doit être conforme aux couleurs du nuancier de la commune et homogène à l'échelle de la façade (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).

Cas particulier des bâtiments existants

Les jambages et les linteaux des ouvertures créées respecteront les matériaux utilisés dans le bâtiment initial.

Un traitement plus moderne de ces ouvertures (dimensions et encadrement) est autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Cas particulier des bâtiments patrimoniaux

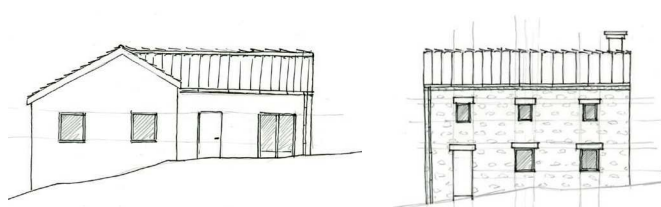
Toutes les prescriptions et les interdictions s'appliquent à ce type de bâtiment.

Le pétitionnaire doit joindre à la demande d'autorisation d'urbanisme un descriptif très détaillé présentant de façon claire le traitement de ces ouvertures pour juger de leur qualité.

Dans le cas de réhabilitation, les jambages et linteaux en pierre (voûtés ou droits) ou en bois de forte section doivent être conservés pour les ouvertures existantes ou repris pour les ouvertures à créer.

D'autres technologies d'encadrement d'ouvertures ont été mis en œuvre sur le territoire du parc (ex: briques) et peuvent être mises en œuvre dans le cadre de réhabilitations.

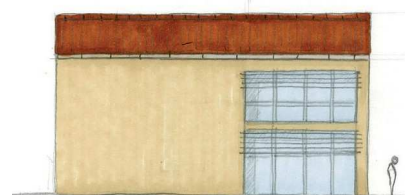
La taille et la forme des ouvertures existantes doivent être maintenues sauf à en justifier l'incapacité technique.



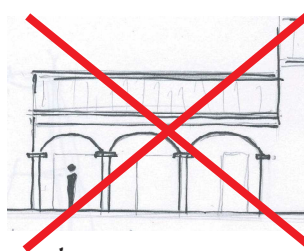
Exemples : Composition de façade classique



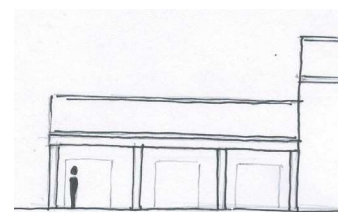
Composition de façade contemporaine



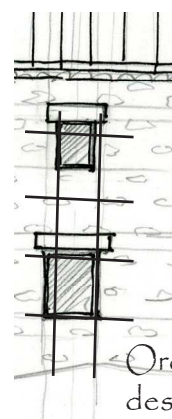
Grande ouverture favorisant l'apport solaire passif



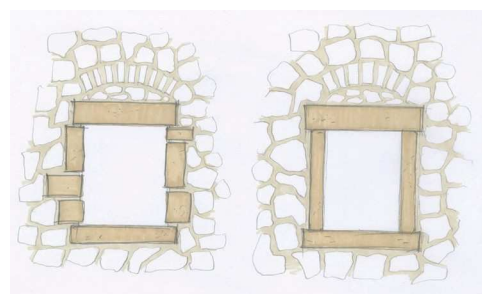
Linteaux cintrés



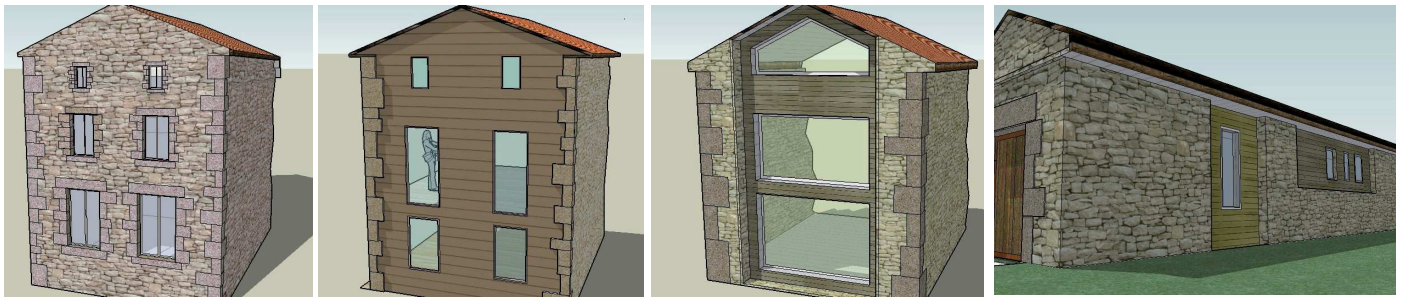
Linteaux droits



Ordonnancement des façades



Exemple de jambages et linteaux en pierre



Exemples de percements dans l'existant : différents traitements architecturaux possibles

RECOMMANDATIONS

L'implantation urbaine, l'orientation et l'usage des façades définissent les modénatures, le choix des matériaux et la proportion des ouvertures.

Les façades des logements peuvent faire apparaître clairement trois composantes de base :

- socle / rez-de-chaussée
- étage(s)
- couronnement (attique éventuel, volume de toiture,...).

Il existe différents types d'ouvrants et d'occultants qui peuvent être choisis en fonction de l'usage de la pièce, en fonction des exigences thermiques ou de



Couronnement

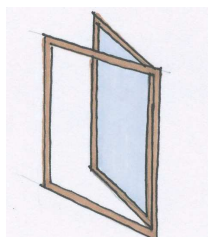
Étages

Soubassement

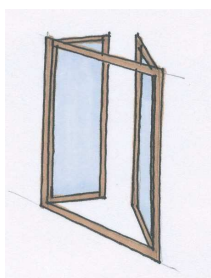
Exemple

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition (voir le chapitre «Éléments extérieurs»).

ventilation ou encore en fonction des exigences patrimoniales.



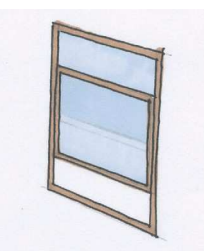
Menuiserie à la française, un vantail



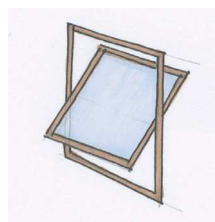
Menuiserie à la française, deux vantaux



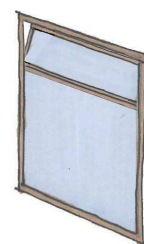
Chassis fixe



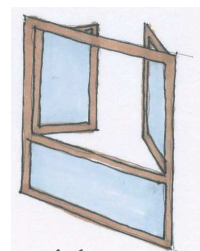
Menuiserie en guillotine



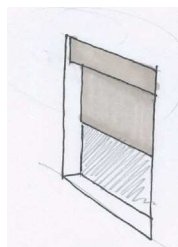
Menuiserie oscillo-battante



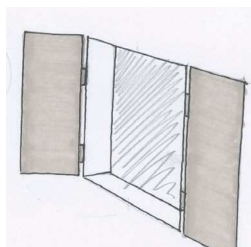
Menuiserie avec imposte oscillo-battante



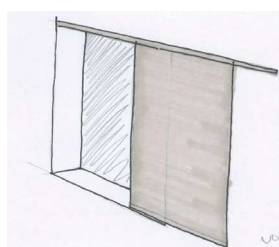
Menuiserie mixte



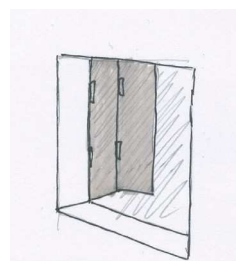
Volets roulants



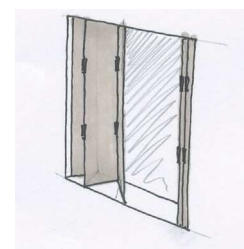
Volets rabbatuts en façade



Volets coulissants



Volets intérieurs



Volets dépliant

Exemple de différents types d'ouvrants et d'occultants

■ D'un manière générale, les menuiseries en aluminium sont plus ■
■ polluantes et moins performantes (même avec rupture de ponts ■
■ thermiques). De même, les volets en plastique sont déconseillés. ■

b. Les éléments extérieurs

INTERDICTIONS COMMUNES

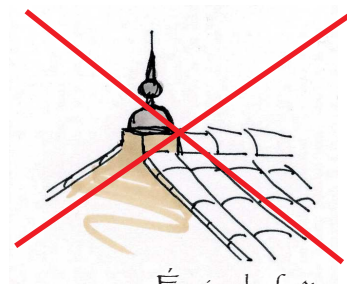
Sont interdits :

- Les caissons de volet faisant saillie en façade
- Les éléments de décoration tels que les chapiteaux, frontons, colonnes
- Les gaines de cheminées en saillie et en façade
- Tous les éléments architecturaux faisant office de signalétique pour les locaux commerciaux.

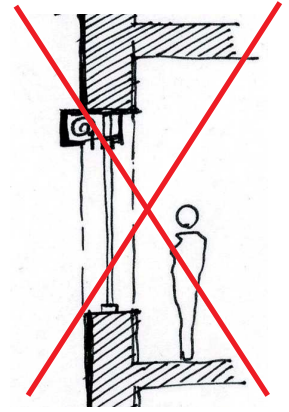
PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les garde-corps doivent être de conception simple.

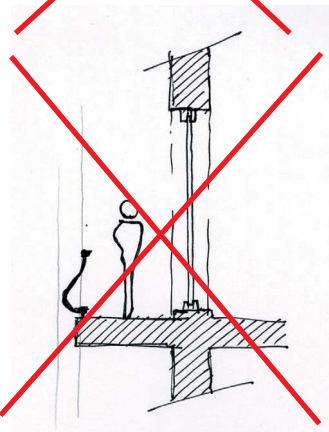
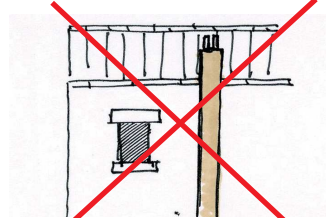
Tous les éléments techniques tels que VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée), pompes à chaleur, climatiseurs, logettes électriques et gaz, descente des eaux pluviales, ventouses, machinerie d'ascenseurs et paraboles seront dissimulés ou intégrés dans l'architecture.



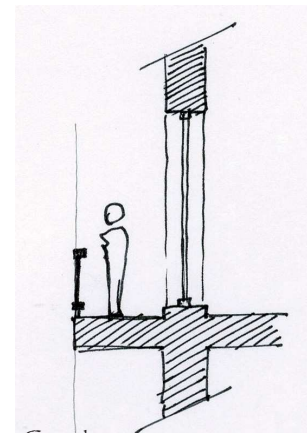
Épis de faîtage /
Cheminée en façade



Volets roulants en saillie



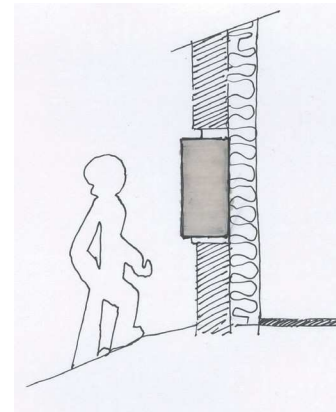
Garde-corps sous plusieurs
plans



Garde-corps sur un seul
plan



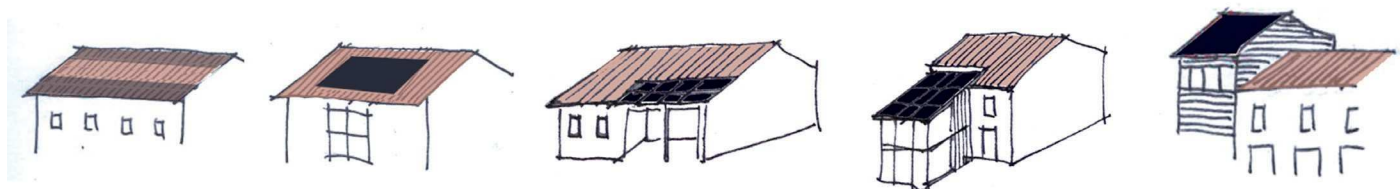
Élément non intégré à la façade



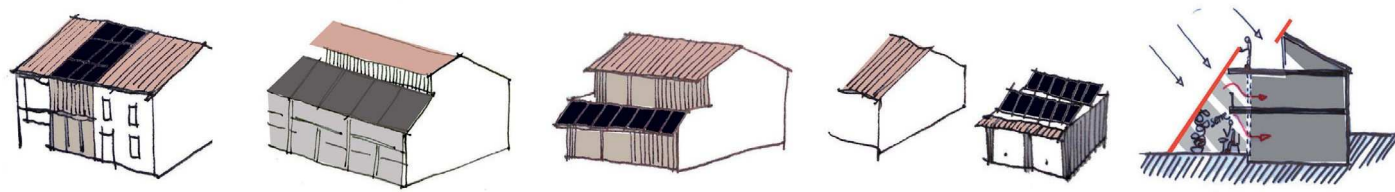
Élément intégré à la façade

RECOMMANDATIONS

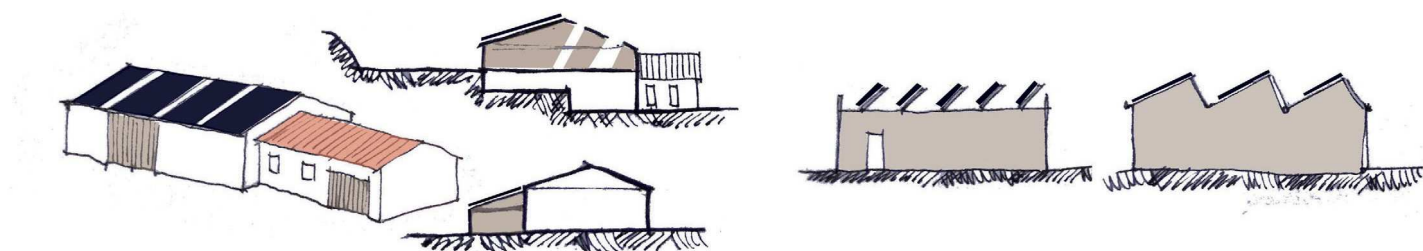
Concernant les panneaux solaires photovoltaïques, il est recommandé d'installer ces dispositifs en s'assurant qu'il n'y a pas d'ombre portée sur le dispositif, en tenant compte de la composition de la façade et en évitant les découpages. Ceci pour des raisons esthétiques mais aussi pour des raisons liées à l'optimisation du rendement des cellules et des problèmes éventuels d'étanchéité.



Exemples d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation existant : en bande sur toute la longueur de toiture, centrée sur l'axe d'une ouverture, sur une serre, un auvent, une véranda, sur toute une partie de l'habitation ...



Exemple d'intégration des panneaux sur un bâtiment d'habitation neuf : en verrière ou en serre, faisant office de garde-corps ou de pare-soleil ... Le panneau doit être considéré comme un élément de projet.



Exemple d'insertion des panneaux sur des bâtiments de grandes dimensions ou sur des équipements.

Les enseignes sont autorisées sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation relative à la publicité extérieure, aux enseignes et aux pré-enseignes du Code de l'Environnement.



Exemple d'enseigne qualitative en lettres découpées

Thermique du bâtiment : afin d'assurer le confort d'été des logements, des débords de toiture et des pare-soleils, peuvent être judicieusement placés et dimensionnés en fonction de l'exposition de la façade.

Ils protègent les murs des rayonnements solaires. Ils peuvent être de trois types ; fixes, mobiles ou constitués de masques végétaux.

Les pare-soleil fixes verticaux (redents ou plans verticaux) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires bas, de l'est ou de l'ouest. Les pare-soleil fixes, horizontaux (avancées de toitures, porche, auvent...) offrent une protection efficace contre les rayonnements solaires zénithaux, du sud. Il est aussi possible de combiner pare-soleil horizontaux et verticaux (loggja).



Exemple de loggia



Exemple de lames orientées fixes



Exemple de débord de toiture



Exemple de débord de toiture et lames fixes

Il existe une grande variété de protections solaires mobiles : volets ouvrants, coulissants, toile, dispositifs à lamelles orientables ...

L'utilisation de la végétation environnante permet de moduler la protection solaire en fonction des saisons (treillis, pergomas végétalisés, arbres à haut jet avec des feuilles caduques ...).



Exemple de lames orientables mobiles

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Oliva

c. Les revêtements, les couleurs, les textures

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Le bardage métallique et composite sur les maisons d'habitation
- Les matériaux brillants
- Les imitations et faux appareillages de matériaux
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts
- Les enduits à finition grossière et écrasée.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

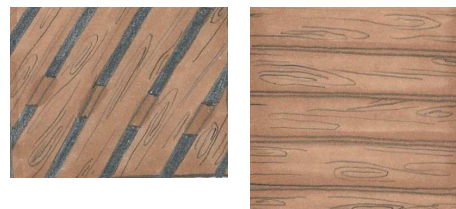
Pour les façades, les matériaux suivants sont autorisés :

- Pierre locale
- Parement pierre locale
- Le bois
- Béton brut ou teinté dans la masse
- Enduits grattés et brossés.

Les couleurs des enduits et des bardages doivent être choisies dans la Palette des couleurs de façade.

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la Palette des couleurs de menuiseries.

Afin de ne pas trahir les véritables couleurs d'enduits de façades qui ont été choisies, seules les références de couleurs valent prescription. Cette disposition s'applique également aux revêtements en bois lorsqu'ils sont peints.



Exemple non exhaustif de bardage possible.

Une orientation verticale du bardage permet une patine homogène du bois et évite un vieillissement prématuré.

Palette de couleurs de façades:
nuancier communal
(Se rapprocher du nuancier disponible
en mairie pour le choix des teintes)



Les couleurs des menuiseries seront choisies dans la palette ci-contre selon les références suivantes:

Blanc : proche du RAL 9010

Beige : proche du RAL 1013, 1014,

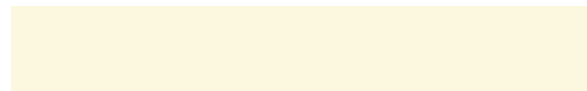
1015 Gris anthracite : proche du RAL

7016

Bleu, bleu pâle : proche du RAL 5000, 5014

Marron : (ou diverses colorations naturelles du bois)

Palette de couleurs de façade:
nuancier communal
(Se rapprocher du nuancier disponible en
Mairie pour le choix des teintes)



Palette de couleurs de menuiseries:
nuancier communal

Cas particulier des bâtiments existants

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment. Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Cas particulier des bâtiments ayant valeur de patrimoine

Toutes les prescriptions et interdictions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

De plus, l'isolation par l'extérieur qui viendrait à modifier l'aspect du bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine est interdite.

Les extensions devront être couvertes de matériaux ou d'enduits de mêmes tonalités que le bâtiment existant.

Cas particulier des bâtiments à usage d'activités économiques, d'activités agricoles ou d'équipement.

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent à ce type de bâtiment.

Toutefois, le bardage métallique est autorisé sous réserve que sa couleur soit choisie dans le nuancier communal concernant les façades.

RECOMMANDATIONS

Les références du nuancier ci-avant correspondent à une palette de couleur disponible en Mairie et à la Maison du Parc naturel régional du Pilat.

Le permis de construire ou la déclaration de travaux devra faire mention du choix retenu.

Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple, de préférence recyclables ..., à faible énergie grise.

On préférera également les modes constructifs les moins énergivores (préfabrication, construction en bois,...)

En fonction des contextes bâtis, l'usage du bois peut être encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau de la réalisation (rapidité de mise en œuvre) et qui favorise la propreté du chantier.

On utilisera de préférence du bois ne nécessitant pas de traitements nocifs pour l'environnement, de production locale (réduction des trajets de transport) et répondant aux exigences FSC ou PEFC ou équivalent (traçabilité de la filière bois, utilisation de bois « cultivé », sans traitement chimique, ...)

Le bois peut rester brut ou recevoir une finition : lasure, huile ou peinture. On privilégiera les lasures naturelles, qui respectent la couleur du bois. Lorsqu'une finition est utilisée, on utilisera les produits répondant aux normes NF Environnement, Ecolabel européen ou équivalent.

L'utilisation du bardage bois naturel pourra notamment être recommandé pour les bâtiments d'activités.

Concernant l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants, une attention particulière doit être portée à l'alignement avec les bâtiments mitoyens et aux débords sur une rue. Dans certains cas, ce procédé peut rendre trop étroite une rue ou un trottoir handicapant la circulation véhicule et piétonne (< 1.40m).

DG 13.5 LES ABORDS

a. Les clôtures

INTERDICTIONS COMMUNE

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques, composées d'espèces végétales dites monospécifiques.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

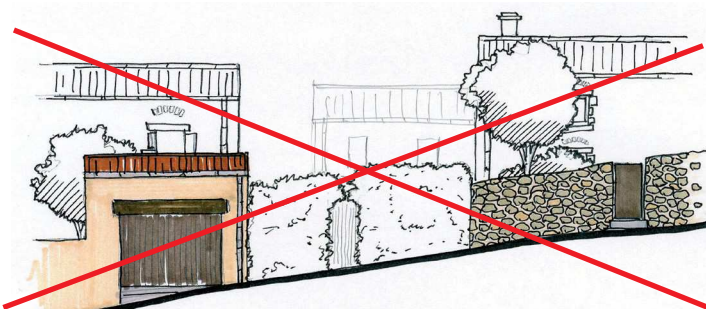
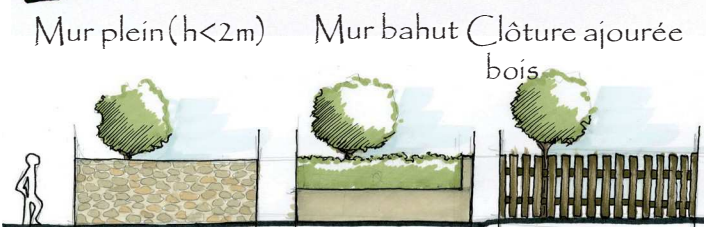
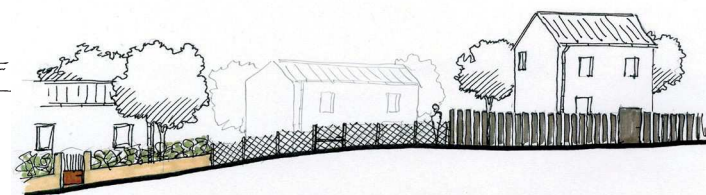
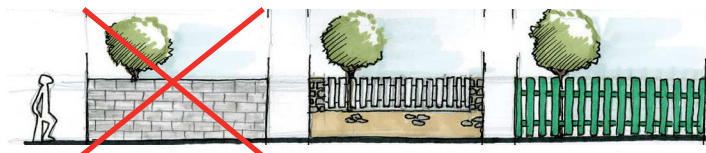
S'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

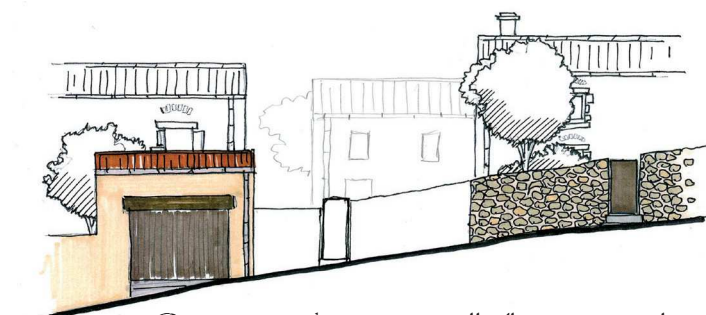
- d'un mur plein en pierre locale, coulé en place ou enduit d'une teinte foncée, brun, gris-brun d'une hauteur maximale de 1,60 m ou
- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) ou
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 m de teinte foncée (gris ou brun) surmonté d'un grillage à claire-voie.

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.

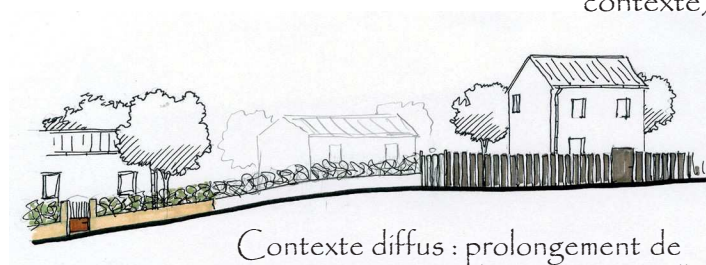
Les supports de coffrets électriques ou gaz, les boîtes à lettres, les commandes d'accès doivent être intégrés au dispositif de clôture lorsqu'ils ne sont pas intégrés dans le bâti.



Contexte urbain : discontinuité déconseillée



Contexte urbain : conseillé (liaison avec le contexte)



Contexte diffus : prolongement de l'existant conseillé
Exemples de types de clôtures

RECOMMANDATIONS

Il est recommandé de choisir des espèces végétales locales pour l'aménagement des abords de la construction. Pour les haies faisant office de clôture, des espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes permettent d'élargir les possibilités d'aménagement et d'ambiances.

Il est également recommandé d'entourer les zones de stockage autorisées d'une clôture opaque, en accord avec le reste des éléments constructifs (on privilégiera cependant les structures légères de type bois) ou les plantations d'essences locales.

Certaines espèces comme le buddleia (arbre aux papillons) ou l'érable negundo sont envahissantes. Elles se disséminent rapidement et prennent la place des essences locales. La plantation de ces espèces est à éviter.

Certaines espèces sont très allergisantes comme l'ambroisie. L'ambroisie pousse «naturellement» sur les remblais, les bords de route, ... Elle doit être éliminée avant qu'elle ne fleurisse par arrachage ou par fauchage ou par l'installation de plantes non allergisantes (trèfle; luzerne ...).



Ambroisie

Haie d'agrément Une haie aux essences variées agrmente l'ambiance de votre jardin. Elle apporte une touche fleurie, des parfums et donne de la profondeur et de la souplesse aux limites de votre propriété.	
Cornouiller sanguine Viorne lantana Buis à feuilles rondes Cornouiller mâle Jasmin d'hiver Boule de neige Rosier multiflore	Troène commun Amélanchier Lilas commun Seringat Lilas blanc Viorne-tin
Haies brise-vue Marquer les limites de propriété en se protégeant des vues du voisinage immédiat est l'une des fonctions premières d'une haie.	
Viorne-tin Charme Buis à feuilles rondes Mahonia Chêne vert	Houx commun Troène commun Chalef argenté Chevrefeuille du Japon
Haie brise-vent Les vents dominants empêchent parfois de profiter de son jardin. La haie est un moyen efficace de se protéger du vent.	
Sureau noir Cornouiller sanguin Buis à feuiller rondes Troène commun Rosier rouillé Charme Prunelier Cerisier tardif	Viorne lantane Cornouiller mâle Fusain d'Europe Amélanchier ovalis Chêne pédonculè Noisetier Frêne commun
Haie fruitière Récolter des fruits en se promenant dans son jardin, une haie peut être «productive»	
<u>Haie buissonnante à petits fruits</u> Prunelier Groseiller Rosier rouillé Cassissier Groseiller à maquereaux <u>Haie taillée garnie d'arbres fruitiers</u> Rosier rugueux Fusain d'Europe Viorne lantane Prunier Groseiller à maquereaux Amélanchier ovalis	Cerisier tardif Cornouiller mâle Viorne-tin Néflier Cornouiller sanguin Néflier Cornouiller mâle Buis à feuilles rondes Erable champêtre Cerisier tardif Viorne-tin

Liste des espèces végétales à planter pour les haies

DG 13.6 LES CONSTRUCTIONS ANNEXES ET LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Cas particulier des annexes

Toutes les interdictions et les prescriptions communes s'appliquent pour ce type de bâtiment.

Cas particulier des tunnels agricoles

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

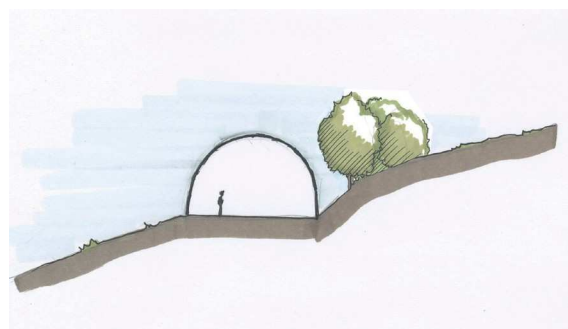
- L'implantation de tunnels agricoles à moins de 100 m d'un bâtiment répertorié comme ayant valeur de patrimoine.
- Les mouvements de sol portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti
- Les talus visibles de plus d'1 mètre de hauteur, mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans une partie horizontale, par rapport au terrain naturel, quelle que soit la pente du terrain naturel
- Les enrochements de type cyclopéen et les imitations de matériaux.

PRESCRIPTIONS COMMUNES

Les tunnels agricoles devront être adaptés à la pente naturelle des terrains par encastrement.

- Si la pente est inférieure à 15 %, les talus créés devront être plantés et seront de l'ordre de 1 m pour 3 m (1 m en vertical pour 3 mètres en horizontal).
- Si la pente est supérieure à 15 %, les murs de soutènement créés ne devront pas dépasser 2 mètres de haut et devront être mis en oeuvre en pierres de pays, mur en gabions ou maçonnerie enduite d'une teinte foncée proche de celle de la pierre locale.

Les bâtiments de ce type, destinés à l'élevage ou au stockage, devront être adossés à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (exemple : contrefort de terrain, lisière de forêt, haies importantes...) existant ou à créer, sauf serres de production recouvertes de matériaux transparents. Les couleurs des matériaux apparents seront en harmonie



Tunnel agricole sur une plante-forme en déblai, adossé à une haie plantée



Tunnel agricole adossé à une haie ou à une forêt existante



Exemple de tunnel agricole de teinte grise

avec le fond général du paysage : gris ou brun foncé.

Cas particulier des autres constructions

INTERDICTIONS COMMUNES

Sont interdits :

- Les dépôts à ciel ouvert.

PRESCRIPTIONS

COMMUNES

Les stockages de gaz devront être dissimulés dans la limite des réglementations en vigueur.

La hauteur des serres de jardin à ossature bois ou métallique est limitée à 2,50 m.

Les transformateurs électriques nécessaires aux activités économiques et de service seront intégrés aux constructions neuves.

Lorsqu'il ne sont pas intégrés aux constructions, ils sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes et les façades.

Les habitations légères de loisirs, autorisées dans les zones spécifiques, sont soumises aux mêmes règles que les bâtiments à usage d'activités.

Les containers à déchets devront être protégés par une aire plantée d'essences locales ou une clôture opaque en bois.

Les abris de piscine seront constitués de menuiseries en bois ou en matériaux de teinte sombre, grise ou brune.

Les vérandas sont soumis aux prescriptions et interdictions communes en ce qui concerne l'intégration au site, l'adaptation à la pente, les volumes et les façades exceptés les règles concernant les ouvertures.

Cas particulier des croix monumentales identifiées

Leur démolition est interdite.

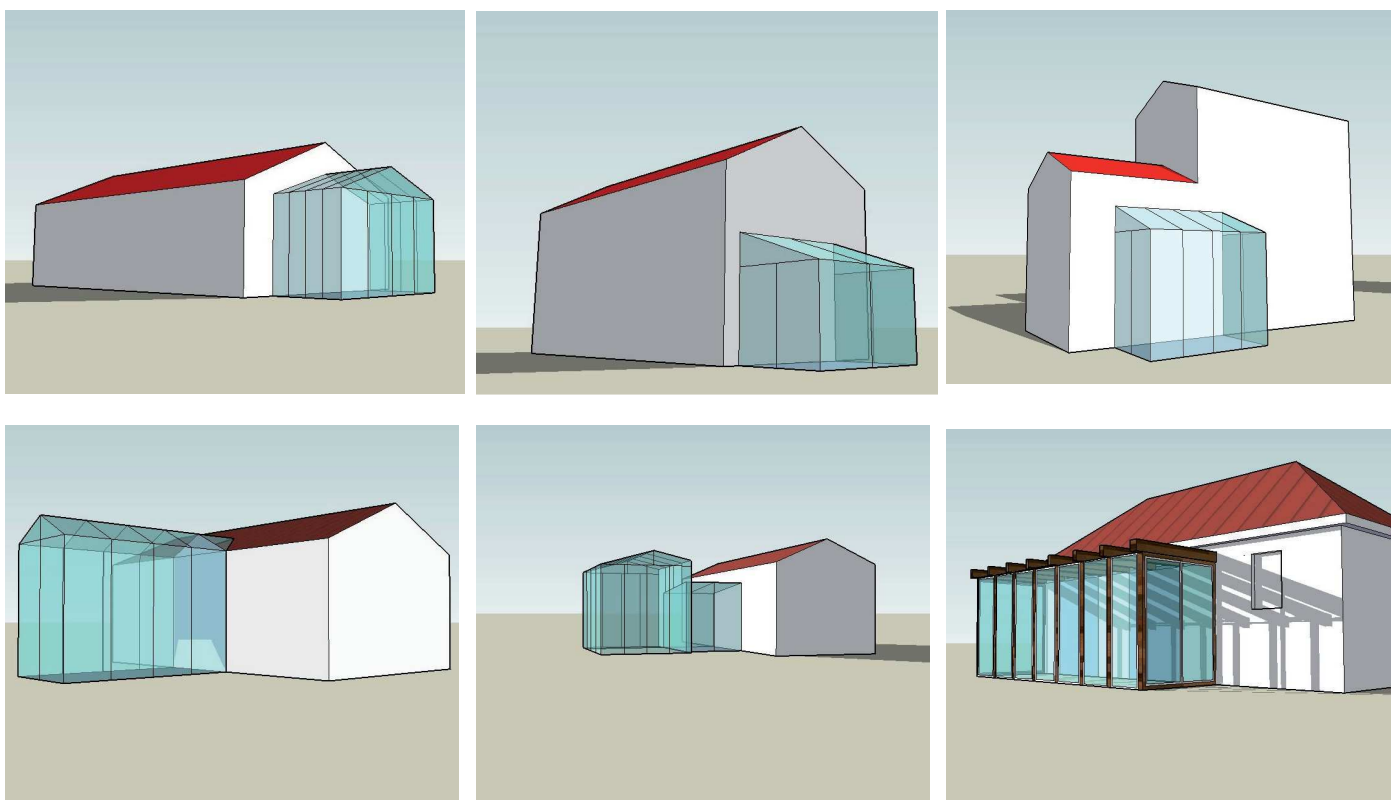
La technologie mise en oeuvre dans le cas de travaux de restauration devra être identique à la technologie initiale.



Exemple de local pour transformateur
électrique



Exemple de local pour poubelles



Exemple de possibilité de conception de vérandas

- Thermique du bâtiment : La véranda peut servir de serre solaire. La serre solaire est un volume vitré capteur. Elle est séparée du logement par une paroi. La serre est habitable ou non. Elle peut communiquer avec le logement par des fenêtres, des portes ... Elle réchauffe l'air du logement en hiver et favorise la ventilation l'été.
- En hiver, l'air réchauffé dans la serre par les apports solaires pénètre directement dans le logement. Puis, la nuit, les parois à forte inertie (paroi maçonnée) du mur du fond de la serre transmettent lentement la chaleur accumulée pendant le jour vers l'intérieur.
- En été, une protection peut s'avérer nécessaire pour éviter les surchauffes le jour. Les communications entre la serre et le logement restent fermées. Dans la serre, le réchauffement de l'air produit une ventilation naturelle grâce à des ouvertures spécifiques pratiquées en bas et en haut du vitrage.
- La nuit, toutes les ouvertures du vitrage de la serre et de la paroi intermédiaire restent ouvertes. Ceci afin de provoquer une ventilation permettant de rafraîchir le logement.

Sources : La conception bioclimatique, S Courgey, JP Ol



Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

Il s'agit du centre bourg de la commune dans lequel les constructions y sont construites en majorité en ordre continu.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- la démolition des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage (cf. pièces n°5a et 5b du PLU) ;
- toute nouvelle construction sur les parcelles repérées à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage (cf. pièces n°5a et 5b du PLU)

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

Sont autorisés sous conditions :

- Dans la zone identifiée avec un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions autorisées devront respecter les principes d'aménagement définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU),
- Les installations classées soumises à déclaration à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-services, etc.).
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone,
- Les constructions à vocation artisanale, à condition qu'elles soient en harmonie avec les constructions d'intérêt patrimoniale du bourg.
- Les bâtiments d'intérêt patrimoniaux à protéger recensés sur les plans de zonage n°5a et 5b au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis a permis de démolir.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Rappel :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique et privée, directement à une voie privée ou publique, ou indirectement par un passage aménagé sur fond voisin éventuellement institué par application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie routière.

Les règles ci-après sont applicables aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

3.1 Accès :

3.1.1 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent, quelles que soient les conditions réglementaires de circulation et de stationnement en vigueur :

- être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé ;
- aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- permettre l'intervention aisée des services de secours, d'incendie et de collecte des ordures ménagères.

3.1.2 Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

3.1.3 Chaque fond ne disposera, en principe, que d'un seul accès véhicule, sauf nécessité reconnue en raison de considérations fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

3.1.5 Les accès véhicules sont interdits sur les sentiers piétonniers, les pistes cyclables.

3.1.6 Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

3.1.7 Les accès devront respecter le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le rejet des eaux pluviales engendré par la création d'un nouvel accès ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du nouveau projet, notamment en matière de débit rejeté.

Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale.

Ces équipements devront être entretenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

3.1.8 Les garages et les portails sont conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

3.1.9 Hors agglomération jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Leur regroupement est à privilégier. Un seul est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Leur implantation doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 m recommandé).

3.2 Voiries :

3.2.1 Les voies auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront également avoir un gabarit adapté aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.4 Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement assurer le stockage de ses bacs dans l'emprise privée de la propriété.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

4.2 Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à la charge de l'aménageur. De la même manière, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.
- En cas de présence d'un réseau public d'assainissement en séparatif, le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.
- Tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange des piscines privées.

Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales (« unitaire » ou « eaux pluviales strictes »), l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient dispersées avant leur arrivée sur le domaine public.
- Dans le cas d'un réseau séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être raccordées au réseau public d'eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).
- Lors de la création ou de la modification de surface imperméabilisée (parking, voirie, extension d'une construction existante, démolition/reconstruction...), le constructeur sera tenu de réaliser un dispositif permettant de réduire les débits instantanés déversés (bassin de retenue, chaussées réservoirs, noues, etc.). Il est recommandé un volume de stockage de 240 m³ / ha imperméabilisé.
- En sortie de parcelle, et sous réserve de la capacité du réseau, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 15 l/s/ha. Dans les zones sensibles ou dans les cas d'insuffisance connue des réseaux d'évacuation, ce débit de fuite admissible pourra être réduit à 10, voire 5 l/s/ha par l'autorité compétente

- L'écoulement de toutes les eaux pluviales doit se faire dans le fossé (par l'intermédiaire de grilles ou autre) et non sur les voies publiques, quels que soient les aménagements effectués sur le terrain concerné.
- La récupération des eaux de pluie de s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en particulier en ce qui concerne :

Les usages autorisés :

- . les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules etc...)
- . les usages intérieurs : alimentations des chasses d'eau et lavage des sols,
- . à titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection,
- . les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Les règles techniques générales :

- . tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit,
- . à proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable» et un pictogramme explicite.

Les règles techniques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :

- . dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différentes (eau potable : eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sol et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables,
- . les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérés de façon explicite par un pictogramme «eau non potable», à tous les points suivants ; entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

4.3 Autres réseaux :

Dans la mesure où les autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) sont enterrés, les lignes de branchements privés à ces réseaux le seront également.

Télévision et vidéocommunication (câble) :

Rappel : la procédure d'installation d'antenne parabolique est régie par l'article R 421.1 du Code de l'Urbanisme (installation nécessitant une autorisation d'urbanisme pour être implantée).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Définition :

La « limite de référence de l'alignement » indiquée dans le présent règlement désigne :

- les voies publiques ouvertes ou non à la circulation générale ;
- les places ;
- les emplacements réservés nécessaires à la création, l'élargissement, ou à l'extension desdites voies et places ;
- les marges de recul figurantes dans le document graphique (cf. plans de zonage : pièces n° 5a et 5b du PLU). La valeur de ces marges de recul est rappelée en p.11 du présent document (art. DG 7).

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

6.2 Règles d'implantation :

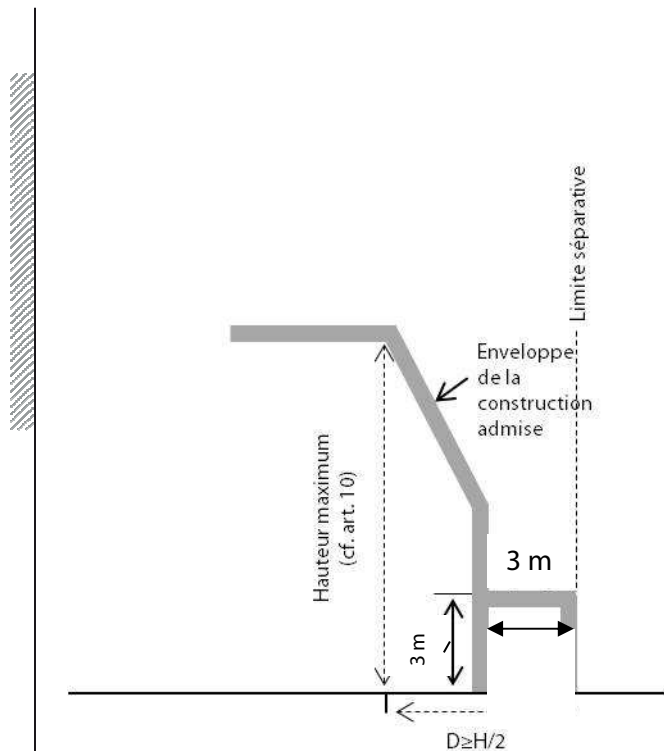
Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie et de topographie et, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contigües ou s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition.

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

A partir de l'alignement des voies et sur une profondeur correspondant au bâti existant en bordure de ces voies, les constructions doivent être édifiées :

- d'une limite latérale à l'autre,
- ou sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m (cf. croquis explicatif ci-dessous) :



ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

10.1 Hauteur absolue :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12 m.

10.2 Hauteur relative :

Tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 m ($H < L + 3$).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions de l'article DG13 page 15 du présent document.

ARTICLE UB 12- STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, au nombre d'1,6 par logement neuf créé. En cas de problème d'interprétation, ce ratio est à arrondir à l'entier supérieur.

ARTICLE UB 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par la loi SRU

ARTICLE UB 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'extensions récentes qui se sont développées dans des secteurs équipés par les réseaux, principalement sous forme de maisons individuelles.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les terrains de camping ou de caravanage, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- les commerces et activité de service ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- toute nouvelle construction sur les parcelles repérées à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage (cf. pièces n°5a et 5b du PLU)

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

Sont autorisés sous conditions :

- Dans la zone identifiée avec un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions autorisées devront respecter les principes d'aménagement définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU),
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone,

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Rappel :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique et privée, directement à une voie privée ou publique, ou indirectement par un passage aménagé sur fond voisin éventuellement institué par application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie routière.

Les règles ci-après sont applicables aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

3.1 Accès :

3.1.1 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent, quelles que soient les conditions réglementaires de circulation et de stationnement en vigueur :

- être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé ;
- aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- permettre l'intervention aisée des services de secours, d'incendie et de collecte des ordures ménagères.

3.1.2 Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

3.1.3 Chaque fond ne disposera, en principe, que d'un seul accès véhicule, sauf nécessité reconnue en raison de considérations fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

3.1.5 Les accès véhicules sont interdits sur les sentiers piétonniers, les pistes cyclables.

3.1.6 Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

3.1.7 Les accès devront respecter le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le rejet des eaux pluviales engendré par la création d'un nouvel accès ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du nouveau projet, notamment en matière de débit rejeté.

Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale.

Ces équipements devront être entretenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

3.1.8 Les garages et les portails sont conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

3.1.9 Hors agglomération jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Leur regroupement est à privilégier. Un seul est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Leur implantation doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 m recommandé).

3.2 Voiries :

3.2.1 Les voies auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront également avoir un gabarit adapté aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.4 Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement assurer le stockage de ses bacs dans l'emprise privée de la propriété.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les

risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

4.2 Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à la charge de l'aménageur. De la même manière, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.
- En cas de présence d'un réseau public d'assainissement en séparatif, le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.
- Tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange des piscines privées.

Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales (« unitaire » ou « eaux pluviales strictes »), l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient dispersées avant leur arrivée sur le domaine public.
- Dans le cas d'un réseau séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être raccordées au réseau public d'eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).
- Lors de la création ou de la modification de surface imperméabilisée (parking, voirie, extension d'une construction existante, démolition/reconstruction...), le constructeur sera tenu de réaliser un dispositif permettant de réduire les débits instantanés déversés (bassin de retenue, chaussées réservoirs, noues, etc.). Il est recommandé un volume de stockage de 240 m³ / ha imperméabilisé.
- En sortie de parcelle, et sous réserve de la capacité du réseau, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 15 l/s/ha. Dans les zones sensibles ou dans les cas d'insuffisance connue des réseaux d'évacuation, ce débit de fuite admissible pourra être réduit à 10, voire 5 l/s/ha par l'autorité compétente
- Au moins 30% de chaque parcelle constructible devront être traités avec des revêtements perméables (herbe, terre battue...).

- L'écoulement de toutes les eaux pluviales doit se faire dans le fossé (par l'intermédiaire de grilles ou autre) et non sur les voies publiques, quels que soient les aménagements effectués sur le terrain concerné.
- La récupération des eaux de pluie de s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en particulier en ce qui concerne :

Les usages autorisés :

- . les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules etc...)
- . les usages intérieurs : alimentations des chasses d'eau et lavage des sols,
- . à titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection,
- . les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Les règles techniques générales :

- . tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit,
- . à proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable » et un pictogramme explicite.

Les règles techniques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :

- . dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différentes (eau potable : eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sol et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables,
- . les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérés de façon explicite par un pictogramme 'eau non potable', à tous les points suivants ; entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

4.3 Autres réseaux :

Dans la mesure où les autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) sont enterrés, les lignes de branchements privés à ces réseaux le seront également.

Télévision et vidéocommunication (câble) :

Rappel : la procédure d'installation d'antenne parabolique est régie par l'article R 421.1 du Code de l'Urbanisme (installation nécessitant une autorisation d'urbanisme pour être implantée).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Définition :

La « limite de référence de l'alignement » indiquée dans le présent règlement désigne :

- les voies publiques ouvertes ou non à la circulation générale ;
- les places ;
- les emplacements réservés nécessaires à la création, l'élargissement, ou à l'extension desdites voies et places.
- les marges de recul figurantes dans le document graphique (cf. plans de zonage : pièces n° 5a et 5b du PLU). La valeur de ces marges de recul est rappelée en p.11 du présent document (art. DG 7).

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

6.2 Règles d'implantation :

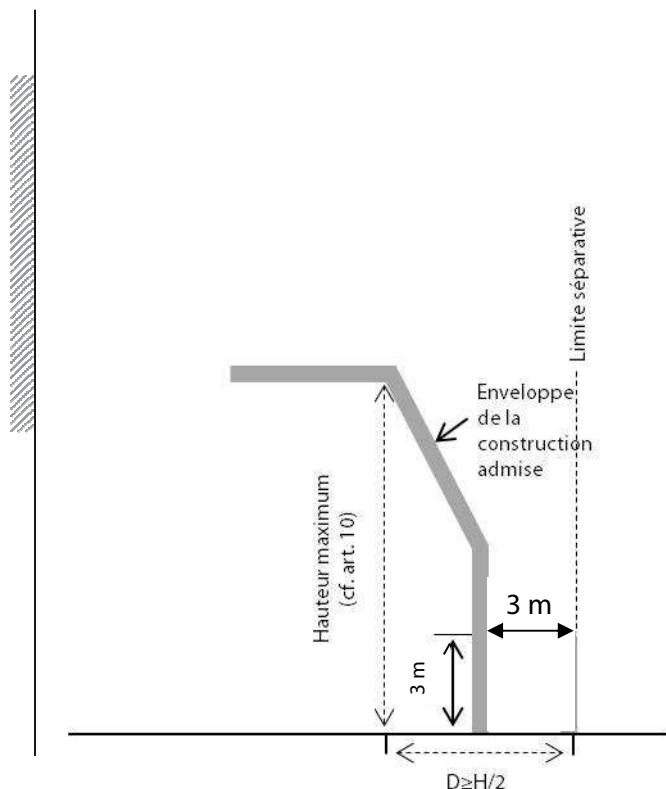
Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 m maximum de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie et de topographie et, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contigües ou s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m (cf. croquis explicatif ci-dessous) :



- soit en limites séparatives :
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur,
 - o ou s'il existe déjà une construction édifiée en limites séparatives sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction.
 - o dans le cas de maisons jumelées ou groupées

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

10.1 Hauteur absolue :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m

10.2 Hauteur relative :

Tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 m ($H < L + 3$)

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions de l'article DG13 page 15 du présent document.

ARTICLE UC 12- STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, au nombre de 2 par logement neuf créé.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

ARTICLE UC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

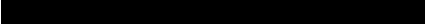
Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future à caractère d'habitat insuffisamment équipée. Elle pourra être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires par l'aménageur.

Une notice justificative de l'intérêt général de l'opération, ainsi qu'un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone devront être établis avant toute demande d'urbanisation de la zone.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les constructions ne respectant pas les dispositions définies à l'article AUa2 ;
- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage ou l'environnement ;
- le commerce et activités de service ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à vocation artisanale ;
- les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les terrains de camping ou de caravane, le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions ne sont admises qu'à condition qu'elles soient réalisées :
 - dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone, et sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la charge de l'aménageur jusqu'au raccordement avec les voies et réseaux publics,

- dans le respect des orientations d'aménagements et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

Lorsqu' à la fin des opérations, la superficie restante ne permet pas la réalisation d'une opération d'ensemble, la construction de maisons individuelles isolées pourra être admise dans le respect des règles générales applicables à la zone, et des orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur (cf. pièce n°3a du dossier de PLU).

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions admises dans la zone,

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Rappel :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique et privée, directement à une voie privée ou publique, ou indirectement par un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement institué par application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie routière.

Les règles ci-après sont applicables aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

3.1 Accès :

3.1.1 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent, quelles que soient les conditions réglementaires de circulation et de stationnement en vigueur :

- être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé ;
- aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- permettre l'intervention aisée des services de secours, d'incendie et de collecte des ordures ménagères.

3.1.2 Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

3.1.3 Chaque fond ne disposera, en principe, que d'un seul accès véhicule, sauf nécessité reconnue en raison de considérations fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

3.1.5 Les accès véhicules sont interdits sur les sentiers piétonniers, les pistes cyclables.

3.1.6 Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

3.1.7 Les accès devront respecter le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le rejet des eaux pluviales engendré par la création d'un nouvel accès ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du nouveau projet, notamment en matière de débit rejeté.

Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale.

Ces équipements devront être entretenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

3.1.8 Les garages et les portails sont conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

3.1.9 Le long des routes départementales, hors du périmètre d'agglomération, une marge de recul, par rapport à l'axe de la voie, devra être respectée comme indiquée sur le plan de zonage (cf. pièce n°5 de dossier de PLU).

Hors agglomération jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Leur regroupement est à privilégier. Un seul est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Leur implantation doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 m recommandé).

3.2. Voiries :

3.2.1 Les voies auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront également avoir un gabarit adapté aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.4 Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement assurer le stockage de ses bacs dans l'emprise privée de la propriété.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à la charge de l'aménageur.

L'alimentation en eau potable par une ressource privée est strictement interdite.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

4.2 Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement (à la charge de l'aménageur jusqu'au raccordement avec les voies et réseaux publics). De la même manière, le recours à un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) est strictement interdit.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.
- En cas de présence d'un réseau public d'assainissement en séparatif, le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.
- Tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange des piscines privées.

Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales (« unitaire » ou « eaux pluviales strictes »), l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient dispersées avant leur arrivée sur le domaine public.
- Dans le cas d'un réseau séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être raccordées au réseau public d'eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).

- Lors de la création ou de la modification de surface imperméabilisée (parking, voirie, extension d'une construction existante, démolition/reconstruction...), le constructeur sera tenu de réaliser un dispositif permettant de réduire les débits instantanés déversés (bassin de retenue, chaussées réservoirs, noues, etc.). Il est recommandé un volume de stockage de 240 m³ / ha imperméabilisée.
- En sortie de parcelle, et sous réserve de la capacité du réseau, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 15 l/s/ha. Dans les zones sensibles ou dans les cas d'insuffisance connue des réseaux d'évacuation, ce débit de fuite admissible pourra être réduit à 10, voire 5 l/s/ha par l'autorité compétente
- Au moins 30% de chaque parcelle constructible devront être traités avec des revêtements perméables (herbe, terre battue...).
- L'écoulement de toutes les eaux pluviales doit se faire dans le fossé (par l'intermédiaire de grilles ou autre) et non sur les voies publiques, quels que soient les aménagements effectués sur le terrain concerné.
- La récupération des eaux de pluie de s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en particulier en ce qui concerne :

Les usages autorisés :

- . les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules etc...)
- . les usages intérieurs : alimentations des chasses d'eau et lavage des sols,
- . à titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection,
- . les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Les règles techniques générales :

- . tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit,
- . à proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable » et un pictogramme explicite.

Les règles techniques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :

- . dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différentes (eau potable : eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sol et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables,
- . les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérés de façon explicite par un pictogramme 'eau non potable', à tous les points suivants ; entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

4.3 Autres réseaux :

Dans la mesure où les autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) sont enterrés, les lignes de branchements privés à ces réseaux le seront également.

Télévision et vidéocommunication (câble) :

Rappel : la procédure d'installation d'antenne parabolique est régie par l'article R 421.1 du Code de l'Urbanisme (installation nécessitant une autorisation d'urbanisme pour être implantée).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1 Définition :

La «limite de référence de l'alignement» indiquée dans le présent règlement désigne :

- les voies publiques ouvertes ou non à la circulation générale
- les places
- les emplacements réservés nécessaires à la création, l'élargissement, ou à l'extension desdites voies et places
- les marges de recul figurantes dans le document graphique (cf. plans de zonage : pièces n° 5a et 5b du PLU). La valeur de ces marges de recul est rappelée en p.11 du présent document (art. DG 7).

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

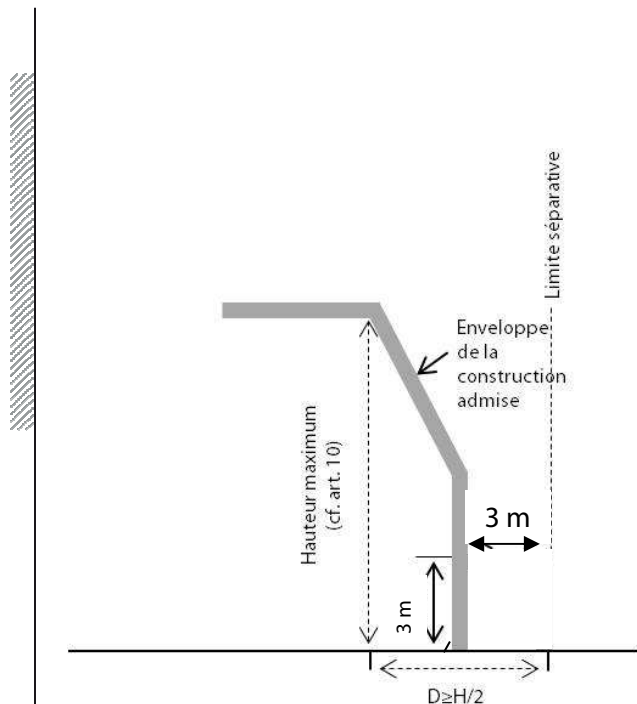
6.2 Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 m maximum de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, sauf dans le cas de pentes supérieures à 20%. Dans ce dernier cas, des reculs supérieurs pourront être admis.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m (cf. croquis explicatif ci-dessous) :



- soit en limites séparatives :
 - . s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur,
 - . ou s'il existe déjà une construction édifiée en limites séparatives sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction,
 - . ou dans le cas de maisons jumelées ou groupées.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant :

- d'une hauteur absolue
- d'une hauteur relative par rapport à la largeur de la voie

10.1 Hauteur absolue :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 10 m.

10.2 Hauteur relative :

Tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3 m ($H < L + 3$).

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions de l'article DG13 page 15 du présent document.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques, au nombre de 2 par logement neuf créé.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées et entretenues.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

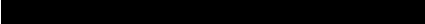
Supprimé par la loi SRU.

ARTICLE AUa 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AUa 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire. En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.



Dispositions applicables aux zones agricoles

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

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

Elle comprend un sous-secteur «Av» dans lequel seuls sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité maraîchère.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article A2 sont interdites, et notamment la démolition des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage (cf. pièces n°5a et 5b du PLU), ainsi que l'installation de panneaux solaires sur sols non stériles (tous terrains autres que des friches polluées).

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

Sont autorisés sous conditions en zone A (hors secteur «Av») :

2.1 Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires aux exploitations agricoles ou à leurs groupements, ainsi que les coopératives d'utilisation de matériel agricole

2.2 Les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) liées et nécessaires à une exploitation agricole existante sous réserve :

- qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment d'exploitation principal en activité
- qu'elles soient situées, le cas échéant, à moins de 50 m d'autres bâtiments d'habitation existants
- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;
- que la surface de plancher après travaux n'excède pas 130 m² maximum, hors annexes et piscine.

Un seul logement ne sera admis par exploitation agricole.

2.3 Les activités d'agro-tourisme (vente directe des produits à la ferme, gîtes, chambres d'hôtes, ferme-auberge, camping à la ferme...) liées et complémentaires à une exploitation agricole existante, par aménagement des bâtiments existants dans le volume existant dont le clos et couvert sont assurés et sous réserve :

- qu'elles n'entraînent aucune charge nouvelle pour la collectivité ;
- que les équipements existants soient suffisants ;
- que l'assainissement soit réalisable conformément aux textes en vigueur ;

Sont exclus de ces possibilités les bâtiments d'une surface de planchers inférieure à 50 m².

2.4 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone et à condition qu'elles soient intégrées dans le site.

2.6 L'aménagement, et la transformation des constructions existantes dont le clos et le couvert sont assurés et sans création de surface de plancher supplémentaire. Sont exclus de ces possibilités les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 50 m².

2.7 L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existants non liés et non nécessaires à l'activité agricole, à condition :

- . que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m²
- . que la surface de plancher créée n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale
- . que la surface de plancher totale finale après travaux (existante + extension) ne dépasse pas 130 m² hors annexes et piscine
- . que l'extension ne soit pas située dans un rayon de 100 m autour de sièges d'exploitation agricole en activité.

2.8 Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés dans le tableau récapitulatif en page 105 du rapport de présentation, après accord de la CDPENAF, et à la double condition :

- qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation agricole en activité,
- qu'ils ne nécessitent pas un renforcement des voies et réseaux publics (eau potable et défense incendie notamment),

2.9 Les annexes aux habitations existantes (piscines, abris de jardin...) sous réserve :

- qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage ;
- d'avoir une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher, piscines non comprises ;

- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à moins de 20 m de cette dernière ;
- d'être limitées à 2 maximums par habitation
- d'avoir une hauteur limitée à 4 m maxi (cf : art. A10 p.71)

2.10 Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage, et qu'ils soient réalisés à plus de 5 m de tout cours d'eau.

2.11 Les bâtiments d'intérêt patrimoniaux à protéger recensés sur les plans de zonage n°5a et 5b au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir.

Sont autorisés sous conditions en zone Av :

2.12 Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité maraîchère (serres de production...)

2.13 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.14 Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone et à condition qu'elles soient intégrées dans le site.

2.15 Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage, et qu'ils soient réalisés à plus de 5 m de tout cours d'eau.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Rappel :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique et privée, directement à une voie privée ou publique, ou indirectement par un passage aménagé sur fond voisin éventuellement institué par application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie routière.

Les règles ci-après sont applicables aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

3.1 Accès :

3.1.1 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent, quelles que soient les conditions réglementaires de circulation et de stationnement en vigueur :

- être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé ;
- aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- permettre l'intervention aisée des services de secours, d'incendie et de collecte des ordures ménagères.

3.1.2 Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

3.1.3 Chaque fond ne disposera, en principe, que d'un seul accès véhicule, sauf nécessité reconnue en raison de considérations fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

3.1.5 Les accès véhicules sont interdits sur les sentiers piétonniers, les pistes cyclables.

3.1.6 Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

3.1.7 Les accès devront respecter le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le rejet des eaux pluviales engendré par la création d'un nouvel accès ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du nouveau projet, notamment en matière de débit rejeté.

Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale.

Ces équipements devront être entretenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

3.1.8 Les garages et les portails sont conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

3.1.9 Hors agglomération jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Leur regroupement est à privilégier. Un seul est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Leur implantation doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 m recommandé).

3.2 Voiries :

3.2.1 Les voies auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront également avoir un gabarit adapté aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.4 Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement assurer le stockage de ses bacs dans l'emprise privée de la propriété.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, dans les conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune concernée
- l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salle de traite, laiteries, fromageries...), est soumise à autorisation préfectorale.
- la potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

4.2 Assainissement :

Eaux usées

- Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à la charge de l'aménageur.
- S'il n'existe pas de réseau, l'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions préconisées dans l'étude d'aptitude des sols réalisés dans le cadre du schéma d'assainissement.
- Dans ce cas, la réalisation préalable d'une étude pédologique de la parcelle est fortement recommandée afin de déterminer la filière d'assainissement la plus appropriée.
- Le choix et le dimensionnement de la filière doivent être faits au cas par cas, de façon à être adaptés au projet et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Lorsque l'extension ou l'aménagement d'une construction existante non raccordée au réseau d'assainissement collectif nécessite une adaptation de l'installation d'assainissement non collectif, la réalisation préalable d'une étude pédologique de la parcelle est fortement recommandée afin de déterminer la filière d'assainissement la plus appropriée. Le choix et le dimensionnement de la filière doivent être faits au cas par cas, de façon à être adaptés au projet et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans tous les cas, les eaux et matières usées doivent être traitées conformément aux prescriptions des textes réglementaires relatifs aux fosses septiques et aux appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments divers, et évacuées conformément aux prescriptions des textes en vigueur après avis de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.
- Dans le cas d'un réseau public d'assainissement séparatif, le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.
- Tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange des piscines privées.

Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales (« unitaire » ou « eaux pluviales strictes »), l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient dispersées avant leur arrivée sur le domaine public.
- Dans le cas d'un réseau séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.

- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être raccordées au réseau public d'eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).
- Lors de la création ou de la modification de surface imperméabilisée (parking, voirie, extension d'une construction existante, démolition/reconstruction...), le constructeur sera tenu de réaliser un dispositif permettant de réduire les débits instantanés déversés (bassin de retenue, chaussées réservoirs, noues, etc.). Il est recommandé un volume de stockage de 240 m³ / ha imperméabilisé.
- En sortie de parcelle, et sous réserve de la capacité du réseau, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 15 l/s/ha. Dans les zones sensibles ou dans les cas d'insuffisance connue des réseaux d'évacuation, ce débit de fuite admissible pourra être réduit à 10, voire 5 l/s/ha par l'autorité compétente
- Au moins 30% de chaque parcelle constructible devront être traités avec des revêtements perméables (herbe, terre battue...).
- L'écoulement de toutes les eaux pluviales doit se faire dans le fossé (par l'intermédiaire de grilles ou autre) et non sur les voies publiques, quels que soient les aménagements effectués sur le terrain concerné.
- La récupération des eaux de pluie de s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires en particulier en ce qui concerne :
Les usages autorisés :
 - . les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules etc...)
 - . les usages intérieurs : alimentations des chasses d'eau et lavage des sols,
 - . à titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection,
 - . les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Les règles techniques générales :

- . tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit,
- . à proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention «eau non potable » et un pictogramme explicite.

Les règles techniques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :

- . dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différentes (eau potable : eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sol et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables,
- . les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérés de façon explicite par un pictogramme 'eau non potable', à tous les points suivants ; entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

4.3 Autres réseaux :

Dans la mesure où les autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) sont enterrés, les lignes de branchements privés à ces réseaux le seront également.

Télévision et vidéocommunication (câble) :

Rappel : la procédure d'installation d'antenne parabolique est régie par l'article R 421.1 du Code de l'Urbanisme (installation nécessitant une autorisation d'urbanisme pour être implantée).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

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

6.1 Définition :

La « limite de référence de l'alignement » indiquée dans le présent règlement désigne :

- les voies publiques ouvertes ou non à la circulation générale,
- les places,
- les emplacements réservés nécessaires à la création, l'élargissement, ou à l'extension desdites voies et places,
- les marges de recul figurantes dans le document graphique (cf. plans de zonage : pièces n° 5a et 5b du PLU). La valeur de ces marges de recul est rappelée en p.11 du présent document (art. DG 7).

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

6.2 Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 m maximum de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, sauf dans le cas de pentes supérieures à 20%. Dans ce dernier cas, des reculs supérieurs pourront être admis.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie et de topographie et, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m.
- soit en limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3 mètres de hauteur,
 - ou s'il existe déjà une construction édifiée en limites séparatives sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction.

Cette règle générale peut être modifiée pour impératifs techniques ou pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.
La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant d'une hauteur absolue.

10.1 Hauteur absolue :

La hauteur maximum des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 10 m.

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder 4 m.

La hauteur maximum des constructions à vocation autre qu'habitat et annexes ne peut excéder 14 m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions de l'article DG13 page 15 du présent document.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

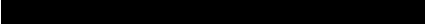
Non réglementé.

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

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

Non réglementé.



Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Nco, correspondant à la zone naturelle en secteur de corridor écologique
- Ncop, correspondant à la zone naturelle en secteur de corridor écologique et de forte sensibilité paysagère (hêtraie d'intérêt patrimoniale).

Elle comprend également un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL), correspondant à la zone de loisir intercommunale avec Sainte-Coix-en-Jarez (gîte et accueil de campings cars). Il s'agit d'un surzonage (cf. pièces n°5a et 5b du PLU). Les règles s'appliquant à ce secteur sont celles de la zone N, sauf mentions spéciales.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article N2 sont interdites dans les zones N, et Nco, notamment la démolition des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans de zonage (cf. pièces n°5a et 5b du PLU), ainsi que l'installation de panneaux solaires sur sols non stériles (tous terrains autres que des friches polluées)

- Toute occupation et utilisation du sol est interdite en zone Ncop et notamment les transformations au sens sylvicole, c'est-à-dire les plantations d'une essence forestière autre que le hêtre sur les espaces repérés en espaces boisés classés dans le plan de zonage (cf. pièces n° 5a et 5b du PLU).

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

Sont autorisés sous conditions en zone N :

2.1 L'aménagement, et la transformation des constructions existantes dont le clos et le couvert sont assurés et sans création de surface de plancher supplémentaire.
Sont exclus de ces possibilités les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 50 m².

2.2 L'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation existants non liés et non nécessaires à l'activité agricole, à condition :

- que la surface de plancher initiale soit supérieure à 60 m²
- que la surface de plancher créée n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale
- que la surface de plancher totale finale après travaux (existante + extension) ne dépasse pas 130 m² hors annexe et piscine
- que l'extension ne soit pas située dans un rayon de 100 m autour de sièges d'exploitation agricole en activité.

2.3 Les annexes aux habitations existantes (piscines, abris de jardin...) sous réserve :

- qu'elles s'intègrent dans le site et qu'elles ne présentent pas, par leur implantation de gêne pour le voisinage ;
- d'avoir une surface inférieure à 50 m² de surface de plancher ;
- d'être édifiées sur le même tènement que la maison d'habitation existante et à moins de 20 m de cette dernière ;
- d'être limitées à 2 maximums par habitation ;
- d'avoir une hauteur limitée à 4 m maxi (cf : art. A10 p.71)

2.4 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.5 Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage et listés dans le tableau récapitulatif en page 105 du rapport de présentation, après accord de la CDNPS, et à la double condition :

- qu'ils ne soient pas situés dans un rayon de 100 m autour de siège d'exploitation agricole en activité,
- qu'ils ne nécessitent pas un renforcement des voies et réseaux publics (eau potable et défense incendie notamment).

2.6 Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage, et d'être situés à plus de 5 m de tout cours d'eau.

2.7 Les constructions et installations à vocation de loisir à conditions qu'elles soient réalisées dans le secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) repéré sur les plans de zonage (pièces n°5a et 5b du PLU).

2.8 Les bâtiments d'intérêt patrimoniaux à protéger recensés sur les plans de zonage n°5a et 5b au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis de démolir.

Sont autorisés sous conditions en zone Nco :

2.9 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Rappel :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique et privée, directement à une voie privée ou publique, ou indirectement par un passage aménagé sur fond voisin éventuellement institué par application de l'article 682 du Code Civil.

Le long des routes départementales, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie routière.

Les règles ci-après sont applicables aux voies publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

3.1 Accès :

3.1.1 Les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte doivent, quelles que soient les conditions réglementaires de circulation et de stationnement en vigueur :

- être adaptés au mode d'occupation du sol envisagé ;
- aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- permettre l'intervention aisée des services de secours, d'incendie et de collecte des ordures ménagères.

3.1.2 Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R 111-6 du Code de l'Urbanisme.

3.1.3 Chaque fond ne disposera, en principe, que d'un seul accès véhicule, sauf nécessité reconnue en raison de considérations fonctionnelles, techniques ou de sécurité.

3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne pour la circulation peut être interdit.

3.1.5 Les accès véhicules sont interdits sur les sentiers piétonniers, les pistes cyclables.

3.1.6 Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

3.1.7 Les accès devront respecter le libre écoulement des eaux pluviales de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le rejet des eaux pluviales engendré par la création d'un nouvel accès ne devra pas aggraver la situation existante avant la réalisation du nouveau projet, notamment en matière de débit rejeté.

Le rejet des eaux pluviales dans le fossé sera soumis à la réalisation d'équipements de rétention dimensionnés pour une pluie décennale.

Ces équipements devront être entretenus à sec pour remplir pleinement leur rôle de rétention. Ils ne pourront en aucun cas servir simultanément de réserve d'eau et de dispositif de rétention.

3.1.8 Les garages et les portails sont conçus et réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans de bonnes conditions de visibilité et de sécurité. Les portes et portails ne devront pas, à leur ouverture, empiéter sur le domaine public.

3.1.9 Hors agglomération jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers. Leur regroupement est à privilégier. Un seul est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

Leur implantation doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de 15 m recommandé).

3.2 Voiries :

3.2.1 Les voies auront des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront également avoir un gabarit adapté aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.4 Toute construction nouvelle doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements pour les bacs ordures ménagères et tri sélectif. A cet effet, toute construction nouvelle devra obligatoirement assurer le stockage de ses bacs dans l'emprise privée de la propriété.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A défaut de réseau public de distribution, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, dans les conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune concernée
- l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salle de traite, laiteries, fromageries...), est soumise à autorisation préfectorale.
- la potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

Les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé. Toute communication entre installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluies) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

4.2 Assainissement :

Eaux usées :

- Toute construction nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à la charge de l'aménageur.
- S'il n'existe pas de réseau, l'assainissement autonome est admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions préconisées dans l'étude d'aptitude des sols réalisés dans le cadre du schéma d'assainissement.
- Dans ce cas, la réalisation préalable d'une étude pédologique de la parcelle est fortement recommandée afin de déterminer la filière d'assainissement la plus appropriée.
- Le choix et le dimensionnement de la filière doivent être faits au cas par cas, de façon à être adaptés au projet et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Lorsque l'extension ou l'aménagement d'une construction existante non raccordée au réseau d'assainissement collectif nécessite une adaptation de l'installation d'assainissement non collectif, la réalisation préalable d'une étude pédologique de la parcelle est fortement recommandée afin de déterminer la filière d'assainissement la plus appropriée. Elle est obligatoire en zone Nhc. Le choix et le

- dimensionnement de la filière doivent être faits au cas par cas, de façon à être adaptés au projet et conformes aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans tous les cas, les eaux et matières usées doivent être traitées conformément aux prescriptions des textes réglementaires relatifs aux fosses septiques et aux appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments divers, et évacuées conformément aux prescriptions des textes en vigueur après avis de l'autorité compétente.
 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et les fossés est interdite.
 - Dans le cas d'un réseau public d'assainissement séparatif, le rejet des eaux usées dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales est interdit.
 - Tout déversement d'eaux usées non domestique dans le réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la structure compétente en la matière. Cette disposition peut concerner les rejets d'activités commerciales, artisanales, industrielles, agricoles touristiques, mais aussi les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux de vidange des piscines privées.

Eaux pluviales :

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales (« unitaire » ou « eaux pluviales strictes »), l'écoulement des eaux pluviales des surfaces revêtues devra être organisé de manière à ce que ces dernières soient dispersées avant leur arrivée sur le domaine public.
- Dans le cas d'un réseau séparatif, le rejet des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est interdit.
- Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être raccordées au réseau public d'eaux usées.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640-641 du Code Civil).
- Lors de la création ou de la modification de surface imperméabilisée (parking, voirie, extension d'une construction existante, démolition/reconstruction...), le constructeur sera tenu de réaliser un dispositif permettant de réduire les débits instantanés déversés (bassin de retenue, chaussées réservoirs, noues, etc.). Il est recommandé un volume de stockage de 240 m³ / ha imperméabilisé.
- En sortie de parcelle, et sous réserve de la capacité du réseau, le débit de fuite maximum admissible est fixé à 15 l/s/ha. Dans les zones sensibles ou dans les cas d'insuffisance connue des réseaux d'évacuation, ce débit de fuite admissible pourra être réduit à 10, voire 5 l/s/ha par l'autorité compétente
- Au moins 30% de chaque parcelle constructible devront être traités avec des revêtements perméables (herbe, terre battue...).

- L'écoulement de toutes les eaux pluviales doit se faire dans le fossé (par l'intermédiaire de grilles ou autre) et non sur les voies publiques, quels que soient les aménagements effectués sur le terrain concerné.

4.3 Autres réseaux :

Dans la mesure où les autres réseaux (électricité, téléphone, gaz, éclairage, etc.) sont enterrés, les lignes de branchements privés à ces réseaux le seront également.

Télévision et vidéocommunication (câble) :

Rappel : la procédure d'installation d'antenne parabolique est régie par l'article R 421.1 du Code de l'Urbanisme (installation nécessitant une autorisation d'urbanisme pour être implantée).

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi SRU.

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

6.1 Définition :

La « limite de référence de l'alignement » indiquée dans le présent règlement désigne :

- les voies publiques ouvertes ou non à la circulation générale
- les places
- les emplacements réservés nécessaires à la création, l'élargissement, ou à l'extension desdites voies et places
- les marges de recul figurantes dans le document graphique (cf. plans de zonage : pièces n° 5a et 5b du PLU). La valeur de ces marges de recul est rappelée en p.11 du présent document (art. DG 7).

Toutefois, ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes.

6.2 Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 m maximum de l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer, sauf dans le cas de pentes supérieures à 20%. Dans ce dernier cas, des reculs supérieurs pourront être admis.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie et de topographie et, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes.

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

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 3 m .
- soit en limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3 mètres de hauteur,
 - ou s'il existe déjà une construction édifiée en limites séparatives sur la parcelle voisine à condition de jouxter cette construction.

Cette règle générale peut être modifiée pour impératifs techniques ou pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage. La hauteur ne doit pas excéder une limite résultant d'une hauteur absolue/

10.1. Hauteur absolue :

La hauteur maximum des constructions à vocation d'habitat ne peut excéder 10 m.

La hauteur maximum des constructions admises dans la Zone de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), ne peut excéder 12 m.

La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder 4 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions de l'article DG13 page 15 du présent document.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Annexe : définitions

1. Définitions :

- Affouillements et exhaussements de sol :

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

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 des affouillements est supérieure à 1.000 m² ou lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes, sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (voir la définition de carrières).

- Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golf, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnements publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins dix unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme en application notamment des dispositions de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- Alignement :

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

Un arrêté individuel d'alignement peut être sollicité pour connaître cette limite, notamment à l'occasion d'une demande de permis de construire.

– **Aménagement :**

Tous travaux, même créateurs de surface hors œuvre nette, n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

– **Annexes :**

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

– **Caravanes :**

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).

Le régime des caravanes est précisé, notamment aux articles R443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

– **Carrières :**

Sont considérées comme carrières les extractions qui ont pour vocation première la production de matériaux (définis par l'article 4 du Code Minier) en vue de leur utilisation, et ceci par opposition aux dragages et affouillements.

– **Changement de destination :**

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

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

– **Clôture :**

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

La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

- Coefficient d'emprise au sol : (CES)

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

- Commerce :

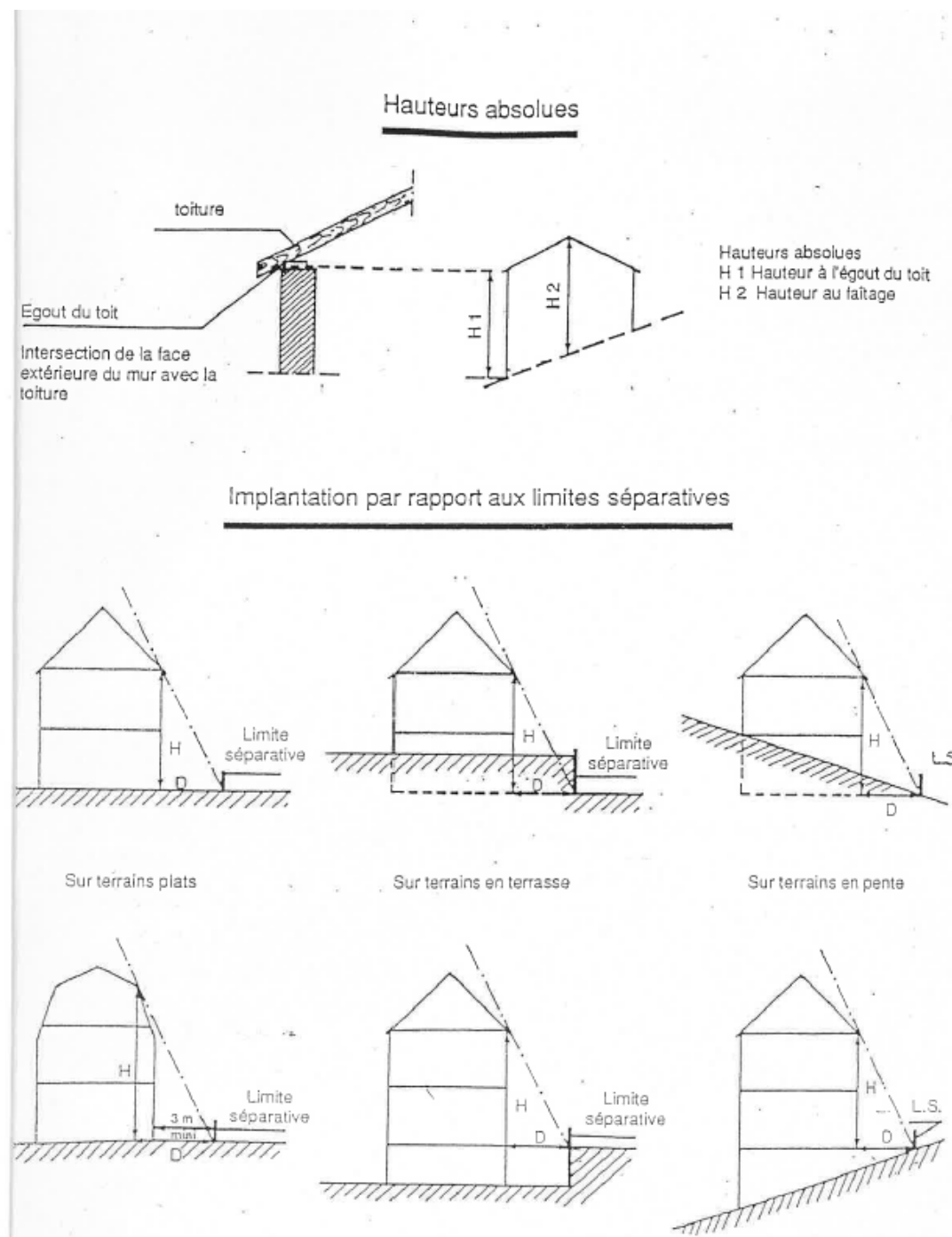
Activité économique d'achat et de vente de biens ou de services.

- Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Dessins explicatifs concernant la définition de la hauteur





46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com

