



PLU Approuvé le 18 juillet 2005

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération du 7 Novembre 2019

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHARENTAY

RÈGLEMENT



Sommaire

Titre 1 - Dispositions Générales	3
Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"	9
ZONE UA	10
ZONE UB	19
ZONE UI	28
Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"	35
ZONES 1AUa et 2AU	36
ZONE 1AUlyzac	46
Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones A"	52
Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières "dites zones N"	63
Titre 6 - Définitions	78

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
 - * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologiques
 - * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
 - * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.
2. Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
 - * Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement,
 - * Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
 - * Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir.
3. Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement
 - le sursis à statuer
 - le droit de préemption urbain.
4. Les dispositions du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :

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

5. Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (voir ci-après).

En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, peut être également autorisée, sauf dispositions contraires du PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques initiales de ce bâtiment.

6. Dans le domaine de l'assainissement, il est fait référence à d'autres codes dans l'application de ce règlement :

- * Pour le plan de zonage d'assainissement : article L 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- * Pour le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement : article L 1331-10 du code de la santé publique.
- * Pour les eaux de piscine : article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 2224 - 8 et L 2224 -10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Et pour les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte : article L 1331-10 du code de la santé publique.

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.123-5. - 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.

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

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

Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.123-7. - 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Art. *R.123-8. - 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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

➤ Le territoire de CHARENTAY couvert par le plan local d'urbanisme est donc divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement :
Zones UA, zones UB, et zone UI

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement:
Zones 1 AUa, zones 2 AU

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement :
Zones Aa (strict) et Zones Ab (ordinaires).

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement : Zone Na (strict), zone Ng (risques géologiques dans les zones à pentes moyennes), zone Ngp (risques géologiques dans les zones à fortes pentes), zone Ni (inondable), zone NI (loisirs), zone Nt (gestion d'une activité artisanale) et zone Ne (gestion de la MFR de Charentay).

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement

- les opérations d'aménagement à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

6 – DEFINITIONS

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

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

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier généralement à l'alignement des voies publiques (mais également en retrait), et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) correspond au noyau ancien du bourg de Charentay.

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

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt de plus de 150 m² de surface de plancher*
- b) Les opérations d'aménagement * à usage d'activités artisanales et industrielles
- c) les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.
- d) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- e) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules * et de matériaux inertes
 - les garages collectifs de caravanes *.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

- a) les constructions à usage d'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) l'aménagement * et l'extension * des constructions à usage agricole existantes.
- c) la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, des permis groupés* valant division et des Z.A.C.* comportant plus de 4 lots doivent avoir une largeur de chaussée adaptée à l'importance de l'opération. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

* Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Le type d'assainissement à mettre en place doit respecter le plan de zonage d'assainissement. Il doit, en outre, respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées domestiques :

En zone UA (zone d'assainissement collectif), toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales :

* Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

* Pour permettre l'écoulement des eaux et éviter tout risque d'inondation, toute construction doit prévoir un rez-de-chaussée à 20 cm minimum du niveau de la chaussée.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 4 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Dès lors que la règle de l'alignement sur rue est respectée, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, des Z.A.C et des permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- pour les extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de la bande de 0-4 mètres.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

* Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),

- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 m.

* Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon la règle de recul suivante :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'annexes ou de stationnement ne devra pas excéder 4 m dans le cas où elles sont indépendantes du bâtiment principal.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière". Les enrochements sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc.... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, bardages et peintures de façades. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres (tons d'ocre par exemple).

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges (largeur : 2/3 de la hauteur) excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

2- Toitures

Les toitures doivent être à deux pans de même pente par volume, dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Toutefois, le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire en façade. Cette dimension est réduite pour les murs en pignons.

Les châssis de toiture seront placés sur une même horizontale et axés sur les baies de la façade. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public ou lieux accessibles au public, leur dimension maximale sera de 78 x 98.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée en harmonie avec l'environnement.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Les inscriptions sur les toits sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein ;
- d'un muret de hauteur maximum d'1 mètre surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôtures. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

En bordure de la zone Ni, la clôture ne doit pas empêcher l'écoulement des eaux : la clôture sera donc constituée d'un simple barbelé sur poteaux.

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

4- Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 70 m²
- 1,5 place si la surface de plancher* est comprise entre 71 et 90 m²
- 2 places pour une surface de plancher* supérieure à 91 m².

De plus, pour les opérations comprenant 5 logements et plus, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 5 logements.

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Dans les opérations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale de l'opération. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone multifonctionnelle à dominante habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipements collectifs correspond aux quartiers situés en continuité de la partie centrale du centre bourg.

Elle est partiellement comprise dans le périmètre de protection de 500 m instauré autour des monuments historiques inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques :

* Le château d'Arginy (façades et toitures du château et des communs, douves) depuis le 1er juillet 1974.

* Le château de Sermezy depuis le 25 octobre 1988 pour ses façades et toitures.

Aucune modification du monument ne peut être effectuée sans avoir, quatre mois à l'avance, avisé l'Administration et indiqué les travaux envisagés.

La protection des abords des monuments historiques inscrits ou classés et de leurs abords (secteur de 500 m de rayon) est régie par les articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée.

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

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

a) les constructions à usage :

- agricole
- d'entrepôt de plus de 150 m² de surface de plancher*

- b) Les opérations d'aménagement * à usage d'activités artisanales ou industrielles
- c) les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.
- d) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- e) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules * et de matériaux inertes
 - les garages collectifs de caravanes *.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- a) les constructions à usage d'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) l'aménagement * et l'extension * des constructions à usage agricole existantes.
- c) la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UB 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions

peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, des permis groupés* valant division et des Z.A.C.* comportant plus de 4 lots doivent avoir une largeur de chaussée adaptée à l'importance de l'opération. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique ou relative au respect des aspects architecturaux (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

* Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées domestiques :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement. Il doit, en outre, respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées domestiques :

En zone UB (zone d'assainissement collectif), toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales :

* Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

* Pour permettre l'écoulement des eaux et éviter tout risque d'inondation, toute construction doit prévoir un rez-de-chaussée à 20 cm minimum du niveau de la chaussée.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,

- pour les voies de desserte interne des lotissements*, des Z.A.C.* et permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments .

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 12 et 13 de ce chapitre.

L'emprise au sol affectée aux activités économiques ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol totale admissible.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 m (limite au faîtage).

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière". Les enrochements sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, bardages et peintures de façades. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres (tons d'ocre par exemple).

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges (largeur : 2/3 de la hauteur) excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

2- Toitures

Les toitures doivent être à deux pans de même pente par volume, dans le sens convexe. La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Toutefois, le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire en façade. Cette dimension est réduite pour les murs en pignons.

Les châssis de toiture seront placés sur une même horizontale et axés sur les baies de la façade. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public ou lieux accessibles au public, leur dimension maximale sera de 78 x 98.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée en harmonie avec l'environnement.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Les inscriptions sur les toits sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein

- d'un muret de hauteur maximum d'1 mètre surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage.
- d'un soubassement dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 10 cm, ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage.
Le grillage doit être doublé d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôtures.

Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

En bordure de la zone Ni, la clôture ne doit pas empêcher l'écoulement des eaux : la clôture sera donc constituée d'un simple barbelé sur poteaux.

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

4- Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)

Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher * est inférieure ou égale à 70 m²
- 1,5 place si la surface de plancher * est comprise entre 71 et 90 m²
- 2 places pour une surface de plancher * supérieure à 91 m².

De plus, pour les opérations comprenant 5 logements et plus, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 5 logements.

ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences choisies doivent être champêtres et locales, et ne comporter au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

La haie peut être taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations (essences champêtres locales).

Dans les opérations de lotissements* ou permis groupés* valant division comportant au moins 3 lots et les Z.A.C.* comportant au moins 10 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation économique, à dominante artisanale et industrielle.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) Les constructions autres qu'à usage de service, d'artisanat, d'industrie et les activités commerciales qui ne se rattachent pas aux activités admises.
- b) Les logements
- c) Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- d) les parcs d'attractions* ouverts au public.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées

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

Sont admis :

- les constructions à usage d'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.

ARTICLE UI 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

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

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS EAU POTABLE :

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

* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage. Il doit, en outre, respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Eaux usées domestiques :

En zone UI, zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect du plan de zonage d'assainissement.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES

Non réglementé.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

Le retrait minimum est de :

- 10 m par rapport à l'alignement* pour les voies départementales
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*.
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, des Z.A.C et des permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- pour les extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de la bande de 0-4 mètres.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m (limite au faîtage).

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terrains sont interdits ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière". Les enrochements sont interdits.

En cas de bâtiments d'une longueur supérieure à 25 mètres, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

Aspect général bâtiments et autres éléments

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature, ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, ...).

Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, bardages et peintures de façades. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...).

Les bardages translucides ainsi que les verres miroir sont interdits.

2- Toitures

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Dans le cas des extensions, la toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les couleurs claires et vives sont interdites : La couverture doit être foncée et mate.

Lorsque les tuiles sont utilisées, elles devront être creuses ou romanes.

D'autres matériaux de couverture tels que bacs acier sont admis.

3- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un muret de hauteur maximum d'1 mètre surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical
- d'un soubassement dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 10 cm, ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage.
Le grillage doit être doublé d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôtures. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

4- Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UI 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage artisanal et industriel : 1 place pour 2 emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service et la clientèle.

ARTICLE UI 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les essences choisies doivent être champêtres et locales, et ne comporter au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

La haie peut être taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations d'arbres à haute tige.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

Les marges de reculement doivent être plantées.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

ZONES 1AUa et 2AU

CARACTERISTIQUES DES ZONES

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

Cette zone comprend :

- ❖ une zone 1 AUa qui bénéficie à sa périphérie immédiate, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, et qui est urbanisable à court ou moyen terme, selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine multifonctionnelle UA.

L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1 AU – 2.1)

- ❖ une zone 2 AU qui ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, et qui est urbanisable à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2 AU n'est possible qu'à la seule initiative publique précédée d'une concertation mise en œuvre selon les modalités de l'article L 300.2 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de ces zones sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ **Dans la zone 1 AUa**, sont interdits :

- a) les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôt de plus de 150 m² de surface de plancher *
- b) Les opérations d'aménagement * à usage d'activités artisanales et industrielles
- c) les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.
- d) le camping et le stationnement des caravanes * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- e) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules * et de matériaux inertes
 - les garages collectifs de caravanes *.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées
- g) Les constructions à usage d'habitation qui ne s'inscrivent pas dans une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ **Dans la zone 2 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

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

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

- a) Les constructions à usage d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) Les clôtures et les murs de soutènement.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

2.1 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises celles visées au paragraphe 2.2 ci-après, selon les modalités suivantes :

❖ **Dans la zone 1 AUa :**

Sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction* et s'inscrivant dans un schéma d'organisation compatible avec les Orientations d'aménagement.

❖ **Dans la zone 2 AU :**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU.

2.2 - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1 ci - avant, sont admis :

- a) les constructions à usage d'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- d) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- e) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) dans la zone 2 AU uniquement les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements¹.

ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

¹ Grandes infrastructures (transports, canaux, voies ferrées, aérodromes, etc...), ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, réservoirs, sous-stations de répartition, transformateurs, etc...) et grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (tels que grands collecteurs d'assainissement).

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, des permis groupés* valant division et des Z.A.C.* comportant plus de 4 lots doivent avoir une largeur de chaussée adaptée à l'importance de l'opération. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.
- d) Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique ou relative au respect des aspects architecturaux (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE :

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

* Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement. Il doit, en outre, respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées domestiques :

En zone 1 AUa (zone d'assainissement collectif), toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement donnée par l'exploitant du système d'assainissement.

En outre, une convention de rejet est généralement établie entre l'exploitant et l'industriel, se reporter au règlement d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Pour permettre l'écoulement des eaux et éviter tout risque d'inondation, toute construction doit prévoir un rez-de-chaussée à 20 cm minimum du niveau de la chaussée.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans la zone 1 AUa, les façades sur voies doivent être implantées dans une bande de 0 à 4 m, par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, des Z.A.C et des permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.
- pour les extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de la bande de 0-4 mètres.

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

Dans la zone 1 AUa :

* Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 3 m.

* Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon la règle de recul suivante :
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 12 et 13 de ce chapitre.

L'emprise au sol affectée aux activités économiques ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol totale admissible.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 m (limite au faîtage).

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS et PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine créée.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière". Les enrochements sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, bardages et peintures de façades. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres (tons d'ocre par exemple).

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges (largeur : 2/3 de la hauteur) excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

2- Toitures

Les toitures doivent être à deux pans de même pente par volume, dans le sens convexe. La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Toutefois, le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant. Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire en façade. Cette dimension est réduite pour les murs en pignons.

Les châssis de toiture seront placés sur une même horizontale et axés sur les baies de la façade. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public ou lieux accessibles au public, leur dimension maximale sera de 78 x 98.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée en harmonie avec l'environnement. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Les inscriptions sur les toits sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone. Elles peuvent être constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un muret de hauteur maximum d'1 mètre surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôtures.

Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

En bordure de la zone Ni, la clôture ne doit pas empêcher l'écoulement des eaux : la clôture sera donc constituée d'un simple barbelé sur poteaux.

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

4- Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- * 1 place de stationnement par logement dont la surface de plancher * est inférieure ou égale à 70 m²
- * 1,5 place si la surface de plancher * est comprise entre 71 et 90 m²
- * 2 places pour une surface de plancher * supérieure à 91 m².

De plus, pour les opérations comprenant 5 logements et plus, il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 5 logements.

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 2 emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- Pour les équipements collectifs : 1 place par 20 m² de surface de plancher *
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie :
1 place par chambre
1 place pour 20 m² de surface hors oeuvre nette destinés à la restauration

Avec dans ces deux hypothèses : 1 place pour 2 employés pour les constructions destinées à abriter du personnel.

ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Dans les opérations de lotissements* ou permis groupés* valant division comportant au moins 3 lots et les Z.A.C.* comportant au moins 10 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE 1AUlyzac

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

La zone 1AUlyzac correspond aux terrains compris dans le périmètre de la ZAC Lybertec ayant vocation à accueillir des entreprises de différentes vocations.

La zone 1AUlyzac est destinée à recevoir à court, moyen et long terme un aménagement permettant l'accueil d'occupation et d'utilisation du sol liés et nécessaires à des bâtiments à usage d'activités.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent aussi répondre au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC LYBERTEC. Ce cahier est annexé au présent PLU.

Elle comprend le secteur :

1AUlyzacev qui doit permettre d'accueillir un pôle de services au coeur de la ZAC (Restaurants, hôtellerie, agences postales et bancaires, services de crèche, etc...).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AULYZAC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des aménagements ou constructions à usage industriel, de bureaux, d'entrepôt, de restauration ou de services publics.

Les constructions à usage d'habitat, de commerces ou d'équipement collectif peuvent être autorisées sous réserves des conditions particulières décrites à l'article 2.

ARTICLE 1AULYZAC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Toutefois :

1 - Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone. Les logements devront être intégrés au volume du bâtiment d'activité et ne pas dépasser la limite de 100m² de surface de plancher par logement.

2 - Les surfaces de ventes sont autorisées dans l'ensemble de la zone si elles sont liées et nécessaires à une activité implantée dans la zone.

3 - Les commerces sont autorisés dans le secteur 1AUlyzacev à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m².

4 - Les équipements collectifs sont autorisés s'ils sont liés aux activités de la zone ou s'ils sont nécessaires aux personnes fréquentant la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

5 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AULYZAC 3 - ACCES ET VOIRIE

1/ ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès aux parcelles privées de la ZAC se feront exclusivement à partir des voiries internes de la ZAC Lybertec.

2/ VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AULYZAC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

2/ ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Le raccordement au réseau collectif de la ZAC d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

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

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau collectif d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

3/ EAUX PLUVIALES

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement selon les débits de fuite autorisés à la parcelle selon l'arrêté « Loi sur l'eau » en vigueur.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées sont soumises à des pré-traitements avant leur rejet dans le réseau collectif de recueil des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au prétraitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements situés dans le périmètre du PPRNi du Val de Saone en respecteront les prescriptions.

Hormis les surfaces de circulation des véhicules et les principaux accès piétons, les espaces ne devront pas être imperméabilisés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront aménagées de sorte à ne pas être imperméabilisées sur la moitié de leur surface (hors zone de manoeuvre).

4/ RESEAUX SECS

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, de gaz et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE 1AULYZAC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AULYZAC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions seront implantées sensiblement parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte ou aux voies ferrées internes à la ZAC, avec un recul de 15,00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AULYZAC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AULYZAC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AULYZAC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AULYZAC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Toutefois, le long de la RD19, sur une profondeur de 30 mètres depuis la limite du domaine public, ainsi que sur l'îlot constitué des parcelles cadastrales D137, D138 et D139, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Ces limites ne sont pas applicables à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE 1AULYZAC 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

Article R.111.21 CU « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation e prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Gestion de la topographie

Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol en cherchant à équilibrer les déblais et les remblais.

La pente des talus ne pourra excéder une valeur de « X + 30% », ou X représente le % de la pente naturelle du terrain.

Gestion de la parcelle

Les lieux de stockage, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics ou collectifs seront masqués, soit par une haie vive, soit par un écran construit d'aspect identique à celui du bâtiment.

Les locaux conteneurs seront associés aux entrées comprenant une surface adaptée à la taille des bacs, le tout masqué par un muret de 1.80 m. de hauteur en gabion.

Couleurs, matériaux et aspects des façades

Les couleurs des façades seront dans des nuances de gris (voir cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec).

Des surlignages colorés sont possibles sur les huisseries, menuiseries, lignes d'acrotères, etc...

Les effets architecturaux d'entrée, de percements, de liaison, d'auvents, etc... pourront être soulignés d'une seule couleur autre que celle des façades ;

Les parements et bardages en bois sont possibles en conservant leurs teintes naturelles.

Les bardages métalliques ne seront pas mis en oeuvre verticalement.

Intégration des capteurs solaires

Les capteurs solaires seront intégrés à des constructions (possibilité de capteurs solaires sur ossature d'ombrage des stationnements). Ils seront orientés vers le Sud.

Toitures

Les pentes de toitures seront faibles avec acrotères aux limites du bâtiment.

Les toitures seront sombres et traitées en matériaux mat pour éviter les reflets lointains (cette règle ne s'applique pas aux capteurs d'énergie solaire).

Les toitures plates ou végétalisées sont possibles.

Stationnement

Concernant les parkings de véhicules légers ; ils seront, soit plantés (1 arbre pour 4 places au minimum), soit ombragés par des structures légères (selon teintes et matériaux comme pour les façades), avec possibilité de capteurs solaires, soit les deux.

Clôtures

Si les clôtures sont indispensables, elles seront :

- 1 – pour les clôtures en limite de voirie desservant la parcelle :
 - Selon le modèle préconisé par le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec.
- 2 – pour les clôtures en limite privative autres que la limite de voirie desservant la parcelle :
 - En grillage treillis soudé gris charte Lybertec (hauteur maxi 1.80 m). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.
- 3 – pour les clôtures nécessaires à l'intérieur de la parcelle :
 - En grillage treillis soudé gris charte Lybertec (hauteur maxi 1.50 m). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.

ARTICLE 1AULYZAC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE 1AULYZAC 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet d'espaces verts à hauteur de 10% minimum de la surface totale de la parcelle. La surface des noues végétalisées de faible profondeur permettant la collecte des eaux de ruissellement pourra être comptabilisée dans le calcul des 10%, ainsi que celle des bassins de rétention faisant l'objet d'un aménagement paysager.

Dans la mesure du possible, ces espaces verts seront implantés en continuité des espaces verts de la ZAC Lybertec.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional selon le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec.

Section III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AULYZAC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 1AULYZAC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AULYZAC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction devra prévoir les installations nécessaires au câblage pour les réseaux numériques.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles "dites zones A"

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

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

La zone se subdivise en trois secteurs correspondants à un règlement particulier, et caractérisés de la façon suivante :

Aa : Secteur agricole protégé où les constructions sont interdites.

Ab : Secteur agricole ordinaire, où sont admises dans certaines conditions les constructions nouvelles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles *, ainsi que les aménagements et extensions, et les changements de destination (aménagement du bâti existant) de certains bâtiments agricoles repérés.

La zone est partiellement comprise dans le périmètre de protection de 500 m instauré autour des monuments historiques inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques :

* Le château d'Arginy (façades et toitures du château et des communs, douves) depuis le 1er juillet 1974.

* Le château de Sermezy depuis le 25 octobre 1988 pour ses façades et toitures.

Aucune modification du monument ne peut être effectuée sans avoir, quatre mois à l'avance, avisé l'Administration et indiqué les travaux envisagés.

La protection des abords des monuments historiques inscrits ou classés et de leurs abords (secteur de 500 m de rayon) est régie par les articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non² d'une caravane* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes*,
- dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

² 2 A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans la zone Aa :

Les constructions à usage :

- agricole et d'habitation
- d'équipements collectifs*

Dans les zones Aa et Ab :

- a) Les constructions à usage hôtelier, de commerce, d'entrepôt * autre qu'agricole, artisanal ou industriel, et de bureaux et de service
- b) Les opérations d'aménagement à usage d'habitation et d'activités, les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* et les permis de construire suivis de division parcellaire.
- c) Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés excepté le cas évoqué à l'article A 2, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules* et de matériaux inertes,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles :

Dans la zone Ab :

• ~~Les constructions à usage :~~

~~— agricole et d'habitation, et d'annexes* de stationnement* dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, ou de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante à usage d'habitation d'une exploitation agricole.~~

~~— l'aménagement et l'extension des constructions existantes (nécessaires à l'activité des exploitations agricoles) dans la limite maximale de 200 m² de SHON.~~

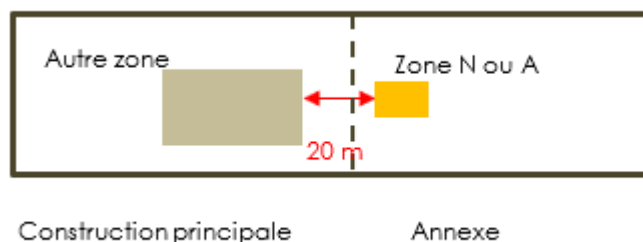
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. (NB : Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir » sur le site. <http://www.rhone.equipement.gouv.fr/>).
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m² de surface de plancher par exploitation agricole.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés pour les saisonniers-vendangeurs.

Dans les deux zones Aa et Ab :

- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.
- L'aménagement et la rénovation des constructions existantes quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
 - L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
 - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



ARTICLE A3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

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

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique ou relative au respect des aspects architecturaux (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

- * Le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- * Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement. Il doit, en outre, respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées :

En zone A, zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect du plan de zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les rejets des eaux usées d'origine agricole doivent obtenir une autorisation de rejet préalable, accordée par l'exploitant du réseau d'assainissement, dans le cadre d'une convention précisant le pré-traitement nécessaire.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

Le retrait minimum est de :

- 10 m par rapport à l'alignement* pour les voies départementales
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 9 m au faitage pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

La hauteur* maximale est fixée à 12 m au faitage pour les constructions à usage d'activités agricoles.

La hauteur* maximale est fixée à 4 m pour les constructions à usage d'annexes.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

Architecture contemporaine

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière". Les enrochements sont interdits.

En cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 25 mètres, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, bardages et peintures de façades. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres (tons d'ocre par exemple).

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges (largeur : 2/3 de la hauteur) excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

2- Toitures

Les toitures doivent être à deux pans de même pente par volume, dans le sens convexe. La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Toutefois, le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire en façade. Cette dimension est réduite pour les murs en pignons.

Les châssis de toiture seront placés sur une même horizontale et axés sur les baies de la façade. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public ou lieux accessibles au public, leur dimension maximale sera de 78 x 98.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée en harmonie avec l'environnement.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Les inscriptions sur les toits sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un muret de hauteur maximum d'1 mètre surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical
- d'un soubassement dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 10 cm, ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage.
Le grillage doit être doublé d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôtures.

Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

En bordure de la zone Ni, la clôture ne doit pas empêcher l'écoulement des eaux : la clôture sera donc constituée d'un simple barbelé sur poteaux.

4- Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

Les essences choisies doivent être champêtres et locales, et ne comporter au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie peut être taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières "dites zones N"

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N de Charentay ne délimite pas :

- * de périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts de possibilités de construire prévus à l'article L 123-4,
- * d'autres périmètres à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'ils ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N se subdivise en plusieurs secteurs correspondants à un règlement particulier :

- le secteur Na où la protection est maximum,
- le secteur Ng : la zone « à pentes moyennes » est exposée à des risques naturels géologiques et les occupations et utilisations sont strictement limitées (risques d'instabilité des sols). Ce secteur nécessite des précautions et des règles particulières (voir Etude géotechnique en annexe du Rapport de présentation).
- le secteur Ngp (« p » = protection) : la zone « à fortes pentes » est exposée à des risques naturels géologiques et les occupations et utilisations sont strictement interdites (risques d'instabilité des sols : voir Etude géotechnique en annexe).
- le secteur Ni pour prendre en compte les risques d'inondations (voir Etude hydraulique en Annexe).
- le secteur NI où certaines activités de loisirs sont admises.
- Le secteur Ne pour permettre la gestion la MFR de Charentay sur le site du Château de Sermezy.
- Le secteur Nt pour permettre la gestion d'une activité artisanale.

La zone N est partiellement comprise dans le périmètre de protection de 500 m instauré autour des monuments historiques inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques :

* Le château d'Arginy (façades et toitures du château et des communs, douves) depuis le 1^{er} juillet 1974.

Le château de Sermezy depuis le 25 octobre 1988 pour ses façades et toitures.

Aucune modification du monument ne peut être effectuée sans avoir, quatre mois à l'avance, avisé l'Administration et indiqué les travaux envisagés.

La protection des abords des monuments historiques inscrits ou classés et de leurs abords (secteur de 500 m de rayon) est régie par les articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans la zone Na et Ngp :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - agricole,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôt *,
 - artisanal et industriel.
 - d'habitation, sauf celles autorisées à l'article N2
 - hôtelier,
 - de commerce.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules* et de matériaux inertes,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
- Les aires de stationnement* ouvertes au public
- Les constructions à usage :
 - agricole et d'habitation
 - d'équipements collectifs*.

Dans la zone Ne :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - agricole,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôt *,
 - artisanal et industriel.
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules* et de matériaux inertes,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
- Les aires de stationnement* ouvertes au public

Dans la zone Nt :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - agricole,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôt *,
 - industriel.
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules* et de matériaux inertes,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors terrains aménagés
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
- Les aires de stationnement* ouvertes au public

Dans la zone Ng :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - agricole,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôt *,
 - artisanal et industriel.
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules* et de matériaux inertes,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors terrains aménagés
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
- Les aires de stationnement* ouvertes au public
- Les constructions à usage de piscine.

Dans la zone Ni :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - agricole,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôt *,
 - artisanal et industriel.

- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules* et de matériaux inertes,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
- Les aires de stationnement* ouvertes au public

Dans la zone NI :

- Les constructions nouvelles à usage :
 - agricole,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôt *,
 - artisanal et industriel.
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce.
- Les installations classées* pour la protection de l'environnement
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules* et de matériaux inertes,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Toute construction ou tout aménagement non lié à la pratique des loisirs,
- Les occupations et utilisations du sol destinées à des activités bruyantes avec engins à moteurs bruyants, parcs d'attraction ...

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

Sont admis :

Dans toutes les zones N :

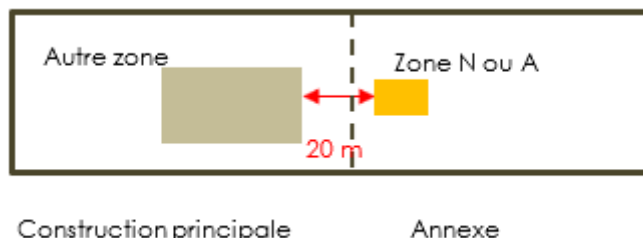
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.
- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

- les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone Ng :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :
- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
 - Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
 - Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : La zone N permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



Conditions particulières dans la zone Ng (voir étude géotechnique) :

Les extensions admises ne devront pas remettre en cause la stabilité de la pente. Elles devront respecter un recul de 10 mètres vis-à-vis des zones Ngp fortement pentées.

Afin de ne pas déstabiliser la frange superficielle des terrains, les terrassements devront respecter les prescriptions suivantes :

- * Hauteur maximale de mouvement de terre limitée à 3 m : pour des hauteurs supérieures réalisation de soutènements
- * En phase provisoire, talus pentés à 1H (horizontal)/1V (vertical) en déblais
- * En phase définitive, talus pentés à 3H/2V en déblais et en remblais
- * Aucune surcharge ne sera apportée en crête de talus
- * Talus provisoire et définitifs protégés contre d'éventuelles arrivées d'eau par mise en place de fossés, cunettes ou drains conduits au réseau.

Dans la zone Ni :

Sont seuls admis les ouvrages n'empêchant pas l'écoulement des eaux.

Dans la zone NI :

- * les constructions à usage d'équipements collectifs nécessaires à la pratique des loisirs
- * les constructions à usage de vente de produits régionaux et dans la limite totale de 100 m² d'emprise au sol*
- * les bâtiments techniques dans la limite totale de 100 m² de surface de plancher*.
- * l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- * les aires de jeux et de sports* ouvertes au public

Dans la zone Ne :

- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.
- * Les constructions, ou extensions, nécessaires au fonctionnement des activités et équipements d'intérêt collectif existants dans la limite totale de 100 m² d'emprise au sol* et sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis.

Dans la zone Nt :

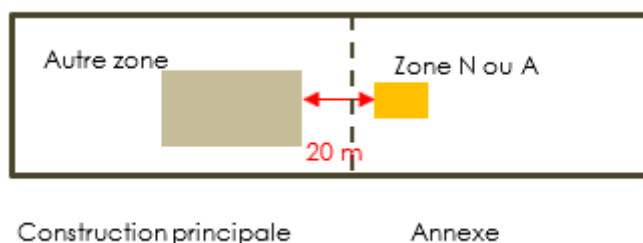
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.
- * Les extensions nécessaires au fonctionnement de l'activité existante dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol*.

Dans la zone Na :

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m² :

- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
 - 250m² de surface de plancher au total (existant + extension).
 - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU
- Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m². Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU : La zone N permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

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

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique ou relative au respect des aspects architecturaux (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

- * Le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- * Tout prélèvement d'eau dans le milieu naturel, qui doit respecter la réglementation en vigueur, ne peut faire l'objet d'une connexion avec le réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Le type d'assainissement à mettre en place (raccordement au réseau d'assainissement public ou assainissement individuel) doit respecter le plan de zonage d'assainissement. Il

doit, en outre, respecter les règles techniques définies dans le règlement d'assainissement de l'exploitant du système d'assainissement.

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en système séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Eaux usées :

En zone N, zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être traitées par un système d'assainissement individuel adapté au terrain, dans le respect du plan de zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les rejets des eaux usées d'origine agricole doivent obtenir une autorisation de rejet préalable, accordée par l'exploitant du réseau d'assainissement, dans le cadre d'une convention précisant le pré-traitement nécessaire.

Eaux pluviales :

D'une manière générale, leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Dans la zone Ng :

Les eaux de pluie devront être gérées tant en phase chantier qu'en phase définitive et devront être évacuées au réseau.

Les venues d'eau souterraines devront être captées et évacuées au réseau, en particulier drainées à l'arrière de tous les murs enterrés.

Eaux de piscine

Les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet.

ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

Le retrait minimum est de :

- 10 m par rapport à l'alignement* pour les voies départementales
- 5 m par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 9 m au faitage pour les constructions à usage d'habitation.

Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

La hauteur* maximale est fixée à 4 m pour les constructions à usage d'annexes.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Dans la zone Nt :

- * La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes.

Dans la zone Ne :

- * La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence (voir les possibilités offertes par l'alinéa suivant).

Architecture contemporaine

Les conceptions contemporaines sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre sont interdits ;

- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière". Les enrochements sont interdits.

En cas de bâtiment d'une longueur supérieure à 25 mètres, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général : bâtiments et autres éléments

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1 - Façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les teintes d'enduits doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, bardages et peintures de façades. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres (tons d'ocre par exemple).

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions, ...) : Elles doivent être plus hautes que larges (largeur : 2/3 de la hauteur) excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux.

2- Toitures

Les toitures doivent être à deux pans de même pente par volume, dans le sens convexe.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Toutefois, le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à quatre pans s'il présente au moins deux niveaux en façade, et si la longueur du faîtage est au moins égale au tiers de la largeur de la façade.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 25 à 40%.

Les toitures terrasses non végétalisées sont interdites.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire en façade. Cette dimension est réduite pour les murs en pignons.

Les châssis de toiture seront placés sur une même horizontale et axés sur les baies de la façade. Lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public ou lieux accessibles au public, leur dimension maximale sera de 78 x 98.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge nuancée en harmonie avec l'environnement.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

Les inscriptions sur les toits sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

3- Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées (voir déclaration préalable en mairie), elles doivent être de conception simple et sobre, et adaptées aux caractéristiques de la zone.

Elles peuvent être constituées soit :

- d'un muret de hauteur maximum d'1 mètre surmonté d'une grille en serrurerie à barreaudage vertical

- d'un soubassement dont la hauteur ne dépassera pas le niveau du sol de plus de 10 cm, ou de plots d'ancrage de piquets qui supporteront un grillage.
Le grillage doit être doublé d'une haie vive panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. La haie sera taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôtures.

Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

En bordure de la zone Ni, la clôture ne doit pas empêcher l'écoulement des eaux : la clôture sera donc constituée d'un simple barbelé sur poteaux.

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

4- Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les essences choisies doivent être champêtres et locales, et ne comporter au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

La haie peut être taillée ou en port libre. Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 mètres sauf émergences ponctuelles de quelques arbustes intéressants par leur port naturel, leur feuillage ou leur floraison.

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.

Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet.

Titre 6 - Définitions

ACTIVITES AGRICOLES

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Locaux et installations nécessaires pour les activités accessoires (complémentaires) à une exploitation agricole existante :

- ⊃ les gîtes dans des constructions existantes
- ⊃ le camping à la ferme
- ⊃ l'activité rurale d'accueil : fermes-auberges, fermes équestres, ...
- ⊃ les activités de transformation et de vente directe des produits à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production
- ⊃ les fermes pédagogiques ...

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, piscines, abris pour animaux parqués non agricoles, etc...

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

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

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

CLOTURE

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 4.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

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

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

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

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION*

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

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

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

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

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

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

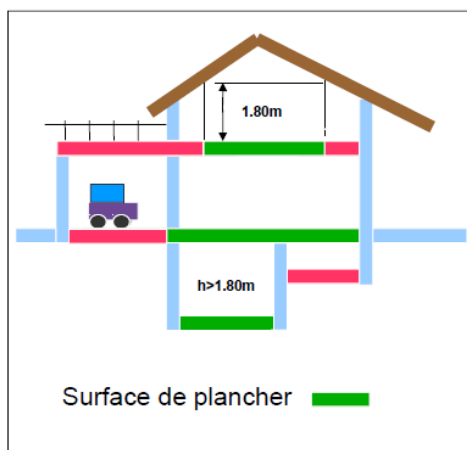
Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10.

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

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

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

SURFACE DE PLANCHER



La surface de plancher 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

TERRAIN

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

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

Z.A.C.

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

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

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