

# Commune de CHARNAY



## Modification n°1

### Plan Local d'Urbanisme PLU

#### 4 – Règlement

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 Septembre 2009

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 20 Juin 2011

**Modification n°1 du PLU approuvée le 9 Janvier 2017**

*Vu pour rester annexée à la délibération du Conseil Municipal en date du 9 Janvier 2017*

Réf : 43003



## **SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 6 – LES DIFFERENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>8</b>
<b>ARTICLE 7 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT</b>	<b>9</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>32</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	11
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	18
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UHA	26
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>32</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	32
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	39
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>42</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH	42
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N	48
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A</b>	<b>54</b>
<b>ARTICLE 11</b>	<b>65</b>
<b>DEFINITIONS</b>	<b>67</b>

## **DISPOSITIONS GENERALES**

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la commune de CHARNAY.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement\* et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, définies par le Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une pièce spécifique du dossier du Plan Local d'Urbanisme (Servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.  
Les plans de prévention des risques d'inondation constituent des servitudes d'utilité publique.
- Raccordement des constructions\* aux réseaux :  
Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions\* aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :
  - ♦ Aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées dans le Code Civil, le code de la Santé Publique, le Code de la Construction et de l'habitation, le code Général des collectivités territoriales,
  - ♦ Au règlement sanitaire départemental,
  - ♦ Au règlement du service public de l'eau,
  - ♦ Aux dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - Les zones d'intervention foncière.
  - La protection et l'aménagement\* de la Montagne.
  - Les zones d'aménagement\* différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement\* différé.
  - Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
  - Le sursis à statuer.
  - Le droit de préemption urbain.
  - Les règles d'urbanisme des lotissements\* maintenus.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des titres I, II et III du présent règlement sont :
  - La zone Um,
  - La zone U et son secteur Uho,
  - La zone Uha.
  
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - La zone 1AU,
  - La zone 2AU et son secteur 2AUsp.
  
- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - La zone A et son secteur As.
  
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI du présent règlement sont :
  - La zone N et son secteur Nsl,
  - La zone Nh.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés\* aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.  
L'emplacement réservé\* est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe\* des emplacements réservés\*.
  
- Les trames définissant la part de logements\* aidés exigible pour tout nouveau programme de logements\*, sur les zones U ou AU (article L.123.2 du Code de l'Urbanisme).
  
- Les espaces boisés classés\* à conserver ou à créer (article R 123-18.3 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME**

### **4.1 : ADAPTATIONS MINEURES**

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### **4.2 : TRAVAUX CONFORTATIFS, D'AMENAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES**

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions\* existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique des constructions\* détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction\* ne respectait pas ces dispositions).  
Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

### **4.3 : RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS (Art. L111-3-2° du Code de l'Urbanisme) :**

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'Urbanisme, 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 de ce bâtiment.

#### 4.4 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION PREALABLE OU A DECLARATION :

Outre les constructions\* soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers\*,
- Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés\* ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme.
- Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

#### ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

- Sur les secteurs couverts par une trame signifiant la présence d'un risque de mouvement de terrain, chute de blocs ou de ravinement-ruissellement, identifié par la cartographie des aléas (Alp'Géorisques – octobre 2010), les prescriptions suivantes devront être respectées :
  - **Zones d'aléa faible de glissement de terrain ou chute de blocs :**
    - Les amplitudes de terrassement sont limitées à 1,20 mètre de profondeur par rapport au terrain naturel ;
    - La pente des talus est limitée à 3H/2V (H = valeur de distance horizontale ; V = valeur de distance verticale) ;
    - Les remblais sont interdits ;
    - Le rejet des eaux usées, pluviales et de drainage dans le sol en place est interdit, ces eaux devant être dirigées vers un réseau collectif ou un exutoire situé en dehors de la zone d'aléa ;
  - **Zones d'aléa moyen et fort de glissement de terrain ou chute de blocs :**
    - Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.

- **Zones d'aléa faible de ravinement ruissellement** :
  - les projets d'aménagement nouveaux ne devront pas être de nature à aggraver le phénomène. Notamment, les constructions devront être réalisées en surélevant les planchers pour une mise hors d'eau. Les garages enterrés et niveaux enterrés non étanches sont interdits, ainsi que les ouvertures de plein pied en amont.
- **Zones d'aléa moyen de ravinement ruissellement** :
  - Tout aménagement devra faire l'objet d'un traitement préventif du ruissellement.
- **Zones d'aléa fort de ravinement-ruissellement** :
  - Aucune construction nouvelle n'y est autorisée.
- **Conformément au plan de prévention du risque d'inondation approuvé le 31/12/2008, et compte tenu de l'absence de toute construction existante sur les terrains concernés par ce risque, aucune construction, installation, aménagement, parking, remblai, stockage à l'air libre, ne pourront être établis dans la zone rouge correspondant au risque fort d'inondation, en dehors des cas suivants :**
  - les citernes enterrées dont les orifices non étanches sont situées au dessus de la cote de référence,
  - les espaces verts, sans remblai, à condition de conserver le champ d'expansion des crues,
  - les clôtures de type haies vives ou grillages, et les clôtures à trois fils maximum.
  - Les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau et d'assainissement, et les réseaux divers.
  - Les travaux d'entretien des cours d'eau, de lutte contre les inondations et la pollution, approvisionnement en eau, aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile, maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement.
  - Les déblais constituant une mesure compensatoire ou améliorant l'expansion des crues.
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il soit démontré techniquement qu'ils ne peuvent être réalisés hors de la zone inondable.
- L'édification des clôtures\* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers\*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Tout stationnement pendant une durée supérieure à 3 mois par an, consécutifs ou non, 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 et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux figurant à l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir, sauf dans la zone où s'applique l'article 13 bis de la loi du 31/12/1913 (champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit). Dans cette zone, les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles R421-28, L421-3 et L421-6 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application de l'article L 311-1 et suivants du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés\* figurant au plan, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés\* à conserver.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs\* est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.
- Les constructions\* édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

## **ARTICLE 6 – LES DIFFERENTES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :**

- **Les zones urbaines** (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quelque soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions\*, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.
- **Les zones à urbaniser** (dites zones AU), correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction\* prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
- **Les zones agricoles** (dites zones A), recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

- **Les zones naturelles et forestières** (dites zones N), regroupant les secteurs équipés ou non , de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 7 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

### **7.1 : Définition, valeur juridique et champ d'application :**

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édition de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

### **7.2 : Ensembles végétaux, arborés ou bâtis :**

#### **Espaces boisés classés\* :**

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations\*.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

L'espace boisé classé est inconstructible mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme

**Secteurs ou éléments bâtis à préserver** : Les constructions\* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions\* ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées pour assurer la prise en compte de constructions\* protégées au titre de l'article L.123-1° du Code de l'urbanisme : toute extension\* ou construction\* nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

Les travaux d'extension\* et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1° du Code de l'urbanisme figurant aux documents graphiques sous la légende « éléments bâtis à préserver » sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Les caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière.

## **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres suivants sont :
  - La zone Um,
  - La zone U et son secteur Uho,
  - La zone Uha.

### **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales de petite taille.**

**Elle regroupe les parties anciennes du village.**

**Elle est composée par les immeubles les plus anciens du bourg, ayant un fort caractère patrimonial.**

**Homogène par le type de construction\* et du bâti, par la nature des traitements architecturaux, cette zone caractérise une identité urbaine forte.**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à autorisation,
- Les constructions\* à usage agricole,
- Les constructions\* à usage industriel,
- Les exhaussements\* et affouillements\* du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions\* et ouvrages admis dans la zone,
- Les entrepôts,
- 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 garages collectifs de caravanes\*,
- Les dépôts de véhicules\*,

- Les parcs d'attractions\* ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.
- Le changement de destination des locaux commerciaux et de services situés en rez-de-chaussée des bâtiments repérés spécifiquement sur le plan de zonage.

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

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :**

➤ Les constructions\* à usage :

- d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- de commerces dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- d'activités artisanales dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol,
- de bureaux et de services, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
- d'annexes\* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation\* existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le nombre des constructions à usage d'annexes est limité à 2. Les piscines ne sont concernées ni par cette limite ni par ce nombre.

➤ Les travaux suivants, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination\* contraire au statut de la zone :

- l'aménagement\* des constructions\* existantes,
- l'extension\* des constructions\* existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher\* existante.

L'aménagement\* et l'extension\* des constructions\* doivent s'inscrire uniquement :

- Dans le cadre d'un projet participant au respect et à la mise en valeur du site,
- Dans le cadre de travaux de restauration.

➤ Les installations et travaux divers\* suivants :

- les affouillements\* et exhaussements\* de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions\* ou à des aménagements\* compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics\* ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Um 3 - ACCES ET VOIRIE\***

#### **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.

### **ARTICLE Um 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau :**

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

#### **2) Assainissement des eaux usées :**

- Le raccordement au réseau public 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.
- En application de l'article L1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

#### **3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront soit être absorbées en totalité sur le terrain, soit être dirigées vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente.

#### 4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers feront l'objet, dans les secteurs couverts par le périmètre inscrit autour des monuments historiques, d'une autorisation après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

### **ARTICLE Um 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

### **ARTICLE Um 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

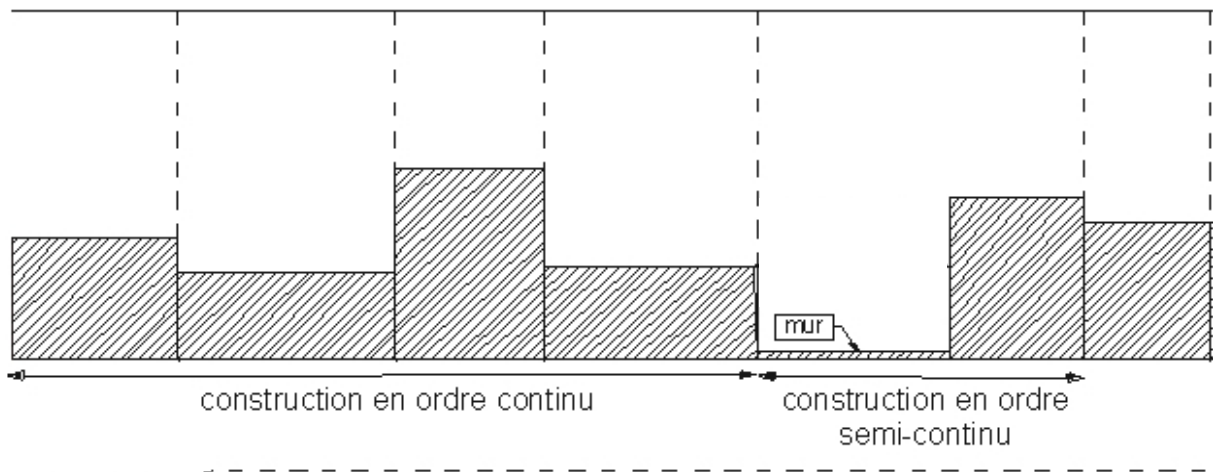
- Les constructions\* devront être implantées à l'alignement\* des voies publiques existantes ou à créer.

L'implantation des constructions et installations à usage d'équipement collectif et/ou nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE Um 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les parcelles devront obligatoirement présenter une continuité bâtie d'une limite séparative à l'autre, soit par la construction elle-même, soit (dans le cas d'une construction mitoyenne d'un seul côté) par un élément construit qui se trouvera à l'alignement\* (mur, mur bahut, etc.).
- La distance de la façade arrière par rapport à la limite séparative ne peut être inférieure à 4 mètres.

## Constructions à l'alignement en ordre continu ou semi-continu



### **ARTICLE Um 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre deux bâtiments doit être égale à au moins 4 mètres.

### **ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL\***

- Non réglementé

### **ARTICLE Um 10 - HAUTEUR\* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS\***

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs\* des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue.

La hauteur des constructions\* sera au moins égale à la hauteur de l'immeuble adjacent le plus bas, et sans pouvoir dépasser une hauteur de 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics\* ou d'intérêt collectif.
- A des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **ARTICLE Um 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Voir document spécifique

## **ARTICLE Um 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès\* soient conformes aux dispositions de l'Article Um.3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès\* et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions\* sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

### Pour les constructions\* à usage d'habitation\* :

- 1 place par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### Pour les constructions\* et installations à usage hôtelier, de restauration, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel ..... 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Appelées à recevoir du public ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration, cafés, bars .. 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher\* cumulées

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

## **ARTICLE Um 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- 10 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts composés par au moins la moitié de plantations d'arbres de haute tige ou d'arbustes.

- Les espaces boisés classés\*, figurés au plan sous un quadrillage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'un espace boisé classé\* s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.
- Toute construction est interdite dans les espaces boisés classés\* qui sont cependant porteurs de COS\* transférable.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet

### **ARTICLE Um 15 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE Um 16 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations (par exemple de type fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

**Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales de petite taille.**

**Elle correspond aux extensions\* récentes du bourg, majoritairement pavillonnaires sur les secteurs de Pointboeuf et des Fonds. Par ailleurs, elle concerne le hameau de Bayère.**

**Les constructions\* y sont généralement réalisées en ordre continu.**

**Elle comporte plusieurs secteurs :**

- Uho, situé face au hameau de Bayère, dont la vocation est de permettre le fonctionnement et le développement du service hospitalier.**

**Les terrains couverts par une trame relative à l'existence d'un aléa de ravinement/ruissellement, repérés sur le plan de zonage spécifique et sur la carte d'aléas présente en annexe\* du dossier de P.L.U., font l'objet de prescriptions mentionnées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions\* à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à autorisation,
- Les constructions\* à usage industriel,
- Les exhaussements\* et affouillements\* du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions\* et ouvrages admis dans la zone,
- Les entrepôts,
- 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 garages collectifs de caravanes\*,
- Les dépôts de véhicules\*,
- Les parcs d'attractions\* ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.

**Secteur Uho** : outre les utilisations et occupations du sol interdites en zone U, sont interdites :

- les constructions\* à vocation d'activités artisanales et industrielles,
- les constructions\* à vocation commerciale, de bureaux et de services sans lien avec le caractère hospitalier du secteur.

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

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

a) Les constructions\* à usage :

- de commerces dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, y compris les surfaces de réserves,
- de bureaux et de services dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- artisanal dans la limite de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,
- d'annexes\* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation\* existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le nombre des constructions à usage d'annexes est limité à 2. Les piscines ne sont concernées ni par cette limite ni par ce nombre.

b) Les travaux suivants concernant les constructions\* existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation\* contraire au statut de la zone :

- l'extension\* des constructions\* existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher\* existante.
- la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation.
- l'agrandissement d'installations industrielles, artisanales, d'établissements commerciaux ou de dépôts si les travaux envisagés ont pour effet de réduire la gêne et le danger qui résultent de leur présence ou si leur utilisation a pour la zone un caractère de service.

c) Les installations et travaux divers\* suivants :

- les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
- les aires de stationnement\* de véhicules ouvertes au public,
- les affouillements\* et exhaussements\* de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions\* ou à des aménagements\* compatibles avec la vocation de la zone,

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics\* ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**Secteur Uho** : ne sont admises que les constructions\* directement liées aux services à caractère hospitalier.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE\***

#### **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.

d) Dans le cas de deux parcelles contiguës, un seul accès\* doit être prévu pour les deux parcelles, dès lors que cela n'altère ni la sécurité des usagers, ni la circulation.

#### 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 de desserte interne des lotissements\* ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 mètres. Dans ce cas, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées.

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

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

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Le raccordement au réseau public 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.
- En application de l'article L1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

#### 3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront soit être absorbées en totalité sur le terrain, soit être dirigées vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente.

#### 4) Electricité et télécommunications :

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers feront l'objet, dans les secteurs couverts par le périmètre inscrit autour des monuments historiques, d'une autorisation après avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

### **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

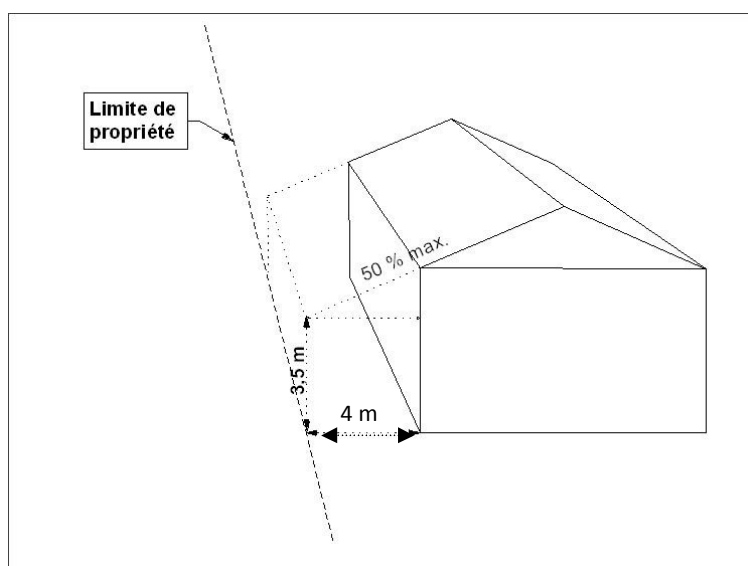
Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 5 mètres des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations à usage d'équipement collectif et/ou nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
- sur la limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents,
- soit sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3.50 mètres maximum en limite séparative, et si sur une bande de 4m à partir de la limite séparative tout point de la construction s'inscrit à l'intérieur du schéma ci-joint :



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être égale à au moins 8 mètres.
- Cette distance ne concerne pas les constructions annexes ni les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.
- **Cette distance ne s'applique pas au secteur Uho.**

## **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL\***

Le Coefficient d'Emprise au Sol\* est fixé à 0,2 pour les constructions à usages d'habitation.

Le CES s'applique uniquement aux constructions dont l'emprise au sol n'est pas réglementée par l'article 2 de la présente zone.

Le CES ne s'applique pas aux piscines.

### **Secteur Uho :**

- Non réglementé

## **ARTICLE U 10 – HAUTEUR\* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS\***

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs\* des bâtiments adjacents, avec le respect de la silhouette générale de la rue.

La hauteur\* des constructions\* sera au moins égale à la hauteur\* de l'immeuble adjacent le plus bas, et sans pouvoir dépasser une hauteur\* de 7,50 mètres.

La hauteur\* maximale des constructions\* à usage d'activités économiques et d'équipements collectifs est fixée à 11 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics\* ou d'intérêt collectif.
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Voir document spécifique

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès\* soient conformes aux dispositions de l'Article U3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès\* et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions\* sur le terrain concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.  
Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions\* à usage d'habitation\* :

- 1 place par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour les constructions\* et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel ..... 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Appelées à recevoir du public ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- A usage de commerces : ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration..... 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher\* cumulées de bars, salles de café, restaurants...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

## **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- 10 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts composés par au moins la moitié de plantations d'arbres de haute tige ou d'arbustes.
- Les espaces boisés classés\*, figurés au plan sous un quadrillage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'un espace boisé classé\* s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE U 15 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE U 16 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations (par exemple de type fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uha**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone de hameau situé en secteur rural, elle a vocation au maintien de l'occupation des hameaux tout en permettant un développement à la marge des constructions\*.

La zone Uha a une fonction principale d'habitat.

La zone Uha comporte certains secteurs concernés par l'existence d'un aléa faible ou moyen lié à un phénomène géologique ou hydraulique, pour lesquels les recommandations et prescriptions de la note de présentation de la carte des aléas (jointe en annexe) relevant de l'urbanisme font l'objet de prescriptions mentionnées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uha 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les installations classées pour la protection de l'environnement\* ;
- b) Les constructions\* à usage industriel ;
- c) Les entrepôts ;
- d) Le camping et le stationnement des caravanes\* hors des terrains aménagés ;
- e) Les terrains aménagés de camping, caravanage et habitations légères de loisirs\* ;
- f) Les exhaussements\* et affouillements\* du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions\* et ouvrages admis dans la zone ;
- g) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- h) Les installations et travaux divers\* suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules\*,
  - Les garages collectifs de caravanes\* non clos couverts.

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

### 1) Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions\* à usage d'annexes\* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation\* existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol. Le nombre des constructions à usage d'annexes est limité à 2. Les piscines ne sont concernées ni par cette limite ni par ce nombre.
- b) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- c) Les extensions\* de bâtiments existants dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement\* de ceux-ci.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uha 3 - ACCES ET VOIRIE\***

#### 1) Accès\* :

- a) L'accès\* des constructions\* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès\*. 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.
- c) Dans le cas de deux parcelles contigües, un seul accès\* doit être prévu pour les deux parcelles, dès lors que cela n'altère ni la sécurité des usagers, ni la circulation.

#### 2) 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.

#### **ARTICLE Uha 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1) Alimentation en eau :

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

##### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsque celui-ci existe. Le rejet des eaux usées dans ce réseau peut être subordonné à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Toutefois, en l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.

- En application de l'article L1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

##### 3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales.
- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront soit être absorbées en totalité sur le terrain, soit être dirigées vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente.

##### 4) Electricité et télécommunications :

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

#### **ARTICLE Uha 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementé

#### **ARTICLE Uha 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

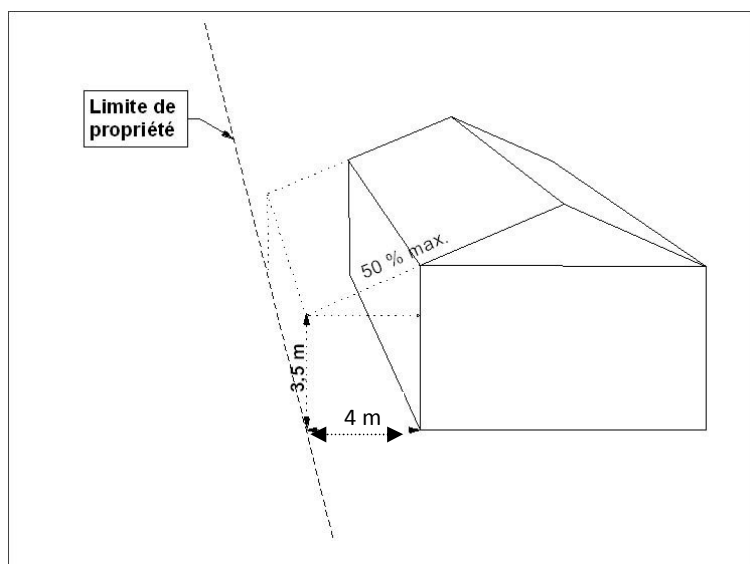
Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 5 mètres des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations à usage d'équipement collectif et/ou nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE Uha7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
- sur la limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents,
- soit sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3.50 mètres maximum en limite séparative, et si sur une bande de 4m à partir de la limite séparative tout point de la construction s'inscrit à l'intérieur du schéma ci-joint :



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE Uha 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être égale à au moins 8 mètres.
- Cette distance ne concerne pas les constructions annexes ni les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Uha 9 - EMPRISE AU SOL\***

Le Coefficient d'Emprise au Sol\* est fixé à 0,15.

Le CES s'applique uniquement aux constructions dont l'emprise au sol n'est pas réglementée par l'article 2 de la présente zone.

Le CES ne s'applique pas aux piscines.

### **ARTICLE Uha 10 - HAUTEUR\* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS\***

Les volumes doivent tenir compte des hauteurs\* des bâtiments adjacents, avec le respect de la silhouette générale de la rue.

La hauteur\* des constructions\* sera au moins égale à la hauteur\* de l'immeuble adjacent le plus bas, et sans pouvoir dépasser une hauteur\* de 7,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics\* ou d'intérêt collectif.
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **ARTICLE Uha 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

### **ARTICLE Uha 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès\* soient conformes aux dispositions de l'Article Uha 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès\* et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions\*.

*Pour les constructions\* à usage d'habitation\** :

- 1 place par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **ARTICLE Uha 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- 10 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts composés par au moins la moitié de plantations d'arbres de haute tige ou d'arbustes.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uha 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE Uha 15 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE Uha 16 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations (par exemple de type fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres suivants sont :
  - La zone 1AU.
  - La zone 2AU.

### **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

Actuellement peu équipée, elle est destinée à l'extension future de la commune. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations\* que des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les zones 1AU des secteurs de Pointboeuf, Les Fonds et au Sud du Bourg sont couvertes par une trame spécifique sur l'emprise de laquelle tout nouveau programme de logements\* devra comporter un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions\* à usage agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à autorisation,
- Les constructions\* à usage industriel,
- Les exhaussements\* et affouillements\* du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions\* et ouvrages admis dans la zone,
- Les entrepôts,
- 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 garages collectifs de caravanes\*,
- Les dépôts de véhicules\*,
- Les parcs d'attractions\* ouverts au public,
- L'exploitation de carrières.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve de compatibilité avec un aménagement\* cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone :

sont admises les constructions\* à usage :

- d'habitations\*,
  - d'équipements collectifs\*,
  - d'équipements hôteliers\*,
  - de bureaux et services\*, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - d'équipements artisanaux dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol,
  - de stationnement\*.
- Les installations et travaux divers\* suivants :
- L'extension\* des constructions\* existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'extension.
  - Les constructions\* à usage d'annexes\* lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation\* existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le nombre des constructions à usage d'annexes est limité à 2. Les piscines ne sont concernées ni par cette limite ni par ce nombre.
  - Les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - Les aires de stationnement\* de véhicules ouvertes au public,
  - Les affouillements\* et exhaussements\* de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions\* ou à des aménagements\* compatibles avec la vocation de la zone,

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE\***

#### **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.

c) Dans le cas de deux parcelles contiguës, un seul accès\* doit être prévu pour les deux parcelles, dès lors que cela n'altère ni la sécurité des usagers, ni la circulation.

#### 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 de desserte interne des lotissements\* doivent avoir une chaussée d'une emprise de 4 mètres. Elles doivent être bordées d'au moins un trottoir, l'emprise minimale des circulations piétonnes devant être de 1,5 mètre, et assurée en dehors des chaussées.

### **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

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

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Le raccordement au réseau public 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.
- En application de l'article L1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par la personne publique compétente en matière d'assainissement.

#### 3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales, lorsque celui-ci existe.
- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront soit être absorbées en totalité sur le terrain, soit être dirigées vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente.

#### 4) Electricité et télécommunications :

- Le raccordement aux réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers, sur les secteurs inclus dans le périmètre inscrit à l'inventaire des monuments historiques, devront faire l'objet d'une autorisation après avis de l'architecte des bâtiments de France.
- Dans tous les cas, ces réseaux devront être dissimulés et, dans la mesure du possible, ils seront enterrés.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementé

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

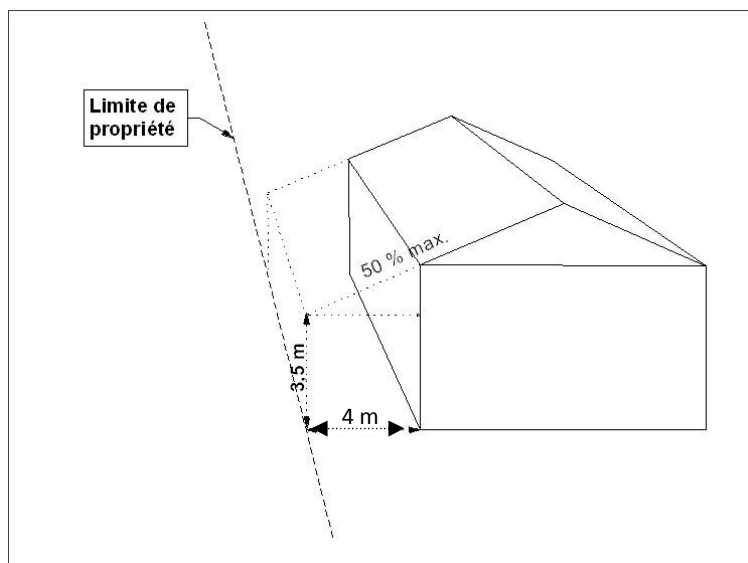
Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 5 mètres des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations à usage d'équipement collectif et/ou nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
- sur la limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents,
- soit sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3.50 mètres maximum en limite séparative, et si sur une bande de 4m à partir de la limite séparative tout point de la construction s'inscrit à l'intérieur du schéma ci-joint :



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être égale à au moins 8 mètres.
- Cette distance ne concerne pas les constructions annexes ni les constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL\***

- Le Coefficient d'Emprise au Sol\* est fixé à 0,2 pour les constructions à usage d'habitat.  
Ce CES s'applique uniquement aux constructions dont l'emprise au sol n'est pas réglementée par l'article 2 de la présente zone.  
Ce CES ne s'applique pas aux piscines.
- Le Coefficient d'Emprise au Sol\* est fixé à 0,5 pour les bâtiments abritant des activités hôtelières, artisanales, de bureaux et services.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR\* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* maximale est fixée à 7,50 mètres.

L'autorisation de construire à une hauteur\* supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur\* moyenne est supérieure à la hauteur\* autorisée.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics\* ou d'intérêt collectif.
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

#### **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT\***

Le stationnement\* des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement\* d'une voiture particulière en

comptant les surfaces d'accès\* et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement\* peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions\*.

Pour les constructions\* à usage d'habitation\* :

- 1 place par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Pour les constructions\* et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel ..... 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Appelées à recevoir du public ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A usage de commerces : ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  
- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration..... 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulées de bars, salles de café, restaurants...

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

- 10 % de la surface non bâtie doit être plantée en espaces verts composés par au moins la moitié de plantations d'arbres de haute tige ou d'arbustes.
- Les plans de plantations d'arbres seront joints au dossier de permis de construire, en précisant la localisation et le nombre de sujets.
- Les espaces boisés classés\*, figurés au plan sous un quadrillage, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'un espace boisé classé\* s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Sans objet

### **ARTICLE 1AU 15 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 16 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations (par exemple de type fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone 2AU**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions\* à usage d'habitation\*.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non-équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Cette zone est couverte par une trame spécifique sur l'emprise de laquelle tout nouveau programme de logements\* devra comporter un minimum de 20 % de logements locatifs aidés.

Elle comporte un secteur 2AUsp, situé à l'Est du Bourg, le long du CD n°100, dont la vocation est d'accueillir des constructions\* ou installations nécessaires aux services publics\* ou d'intérêt collectif

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2AU 2.

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

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation future d'opérations d'ensemble sur la zone, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et installations nécessaires aux services publics\* ou d'intérêt collectif.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE\***

- Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation des constructions est libre par rapport à l'alignement

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions est libre par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL\***

- Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR\* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS\***

- Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT\***

Le stationnement\* des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Non réglementé

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 15 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 2AU 16 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations (par exemple de type fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des chapitres suivants sont :
  - La zone Nh
  - La zone N et son secteur Nsl

### **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

Zone de hameau située en secteur rural, elle a vocation au maintien de l'occupation des hameaux tout en circonscrivant l'urbanisation à l'existant.

La zone Nh a une fonction principale d'habitat.

La zone Nh comporte certains secteurs concernés par l'existence d'un aléa faible ou moyen lié à un phénomène géologique ou hydraulique, pour lesquels les recommandations et prescriptions de la note de présentation de la carte des aléas (jointe en annexe) relevant de l'urbanisme font l'objet de prescriptions mentionnées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Nh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions\* nouvelles à usage :

- d'habitation\*,
- agricole,
- d'entrepôt,
- artisanal et industriel,
- hôtelier,
- de commerce,
- d'équipement collectif\*,
- de stationnements\*.

- 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 garages collectifs de caravanes\*,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement\*,
- Les exhaussements\* et affouillements\* de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions\* et ouvrages admis dans la zone,
- L'exploitation de carrières,
- Les parcs d'attraction\* ouverts au public,
- Les dépôts de véhicules\*

## **ARTICLE Nh2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions particulières fixées ci-après :

- L'aménagement\* des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher existante supérieure à 50 m<sup>2</sup>, sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante, et dans la limite de 50m<sup>2</sup>. Le nombre d'extension est limité à une par unité foncière, à compter de la date d'approbation de la modification du PLU.
- Les constructions\* et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics\* ou d'intérêt collectif.
- la construction d'annexe (hors piscine) à condition d'être complémentaire à une habitation existante, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, pouvant se réaliser en une ou deux annexes maximum par unité foncière et à condition d'être entièrement implantée(s) à l'intérieur d'un périmètre de 25m de tout point de l'habitation principale.
- La piscine à condition d'être complémentaire à une habitation existante et à condition d'être entièrement implantée à l'intérieur d'un périmètre de 25m de tout point de l'habitation principale.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nh3 - ACCES ET VOIRIE\***

#### Accès\* :

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

#### 2) Voirie\* :

- 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.

### **ARTICLE Nh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension\* qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension\*, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.
- En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.
- En application de l'article L1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

#### 3) Eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction ou extension\* de bâtiment existant doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales si celui-ci existe.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront soit être absorbées en totalité sur le terrain\*, soit être dirigées vers un exutoire autorisé par l'autorité compétente.

#### 4) Electricité et télécommunications

- Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers feront l'objet d'une déclaration de travaux.

### **ARTICLE Nh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS\***

- Non réglementé

### **ARTICLE Nh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

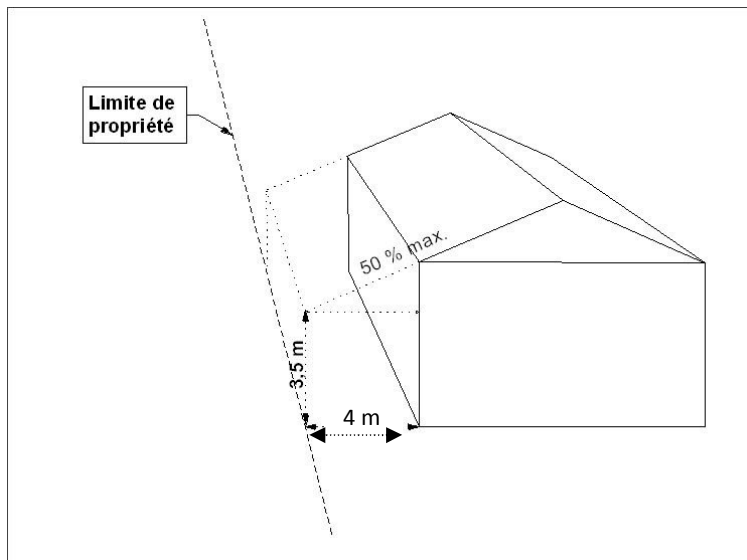
Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 5 mètres des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations à usage d'équipement collectif et/ou nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE Nh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
- sur la limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents,
- soit sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3.50 mètres maximum en limite séparative, et si sur une bande de 4m à partir de la limite séparative tout point de la construction s'inscrit à l'intérieur du schéma ci-joint :



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

### **ARTICLE Nh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction d'annexe et de piscine doit être entièrement implantée à l'intérieur d'un périmètre de 25m de tout point de l'habitation principale.

### **ARTICLE Nh9 - EMPRISE AU SOL\***

Non réglementé.

### **ARTICLE Nh10 - HAUTEUR\* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS\***

- La hauteur\* maximale des constructions\* est de 9 mètres.

Il n'est fixé aucune hauteur\* pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)

### **ARTICLE Nh11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS\***

Voir document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE Nh12 - STATIONNEMENT\***

Le stationnement\* des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE Nh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement\*, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont demandés.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Nh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE Nh15 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE Nh16 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations (par exemple de type fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES - N**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique et archéologique.

Elle comporte un secteur Nsl, dont la vocation est d'accueillir des activités sportives et de loisirs de plein air.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions\* nouvelles à usage :

- agricole,
- d'entrepôt,
- artisanal et industriel,
- d'habitation\*,
- hôtelier,
- de commerce,
- d'équipement collectif\*,
- de stationnements\*.

b) 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\*.

c) Les installations classées\* pour la protection de l'environnement, en dehors du secteur d'exploitation de carrière matérialisé au plan de zonage.

d) Les installations et travaux divers\* suivants :

- les dépôts de véhicules\*,
- les garages collectifs de caravanes\*,
- les parcs d'attractions\* ouverts au public,
- les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
- les aires de stationnement\* ouvertes au public.

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

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

- a) Les travaux suivants concernant les constructions\* existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> :
- l'aménagement\*, quel qu'en soit l'usage, des bâtiments existants,
  - Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher existante supérieure à 50 m<sup>2</sup>, sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante, et dans la limite de 50m<sup>2</sup>. Le nombre d'extension est limité à une par unité foncière, à compter de la date d'approbation de la modification du PLU.
  - la reconstruction\* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- b) 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.
- c) Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics\* ou d'intérêt collectif.
- d) L'exploitation des carrières dans le secteur d'exploitation de carrière matérialisé au plan de zonage.
- e) La construction d'annexe (hors piscine) à condition d'être complémentaire à une habitation existante, dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, pouvant se réaliser en une ou deux annexes maximum par unité foncière et à condition d'être entièrement implantée(s) à l'intérieur d'un périmètre de 25m de tout point de l'habitation principale.
- f) La piscine à condition d'être complémentaire à une habitation existante et à condition d'être entièrement implantée à l'intérieur d'un périmètre de 25m de tout point de l'habitation principale.

### **Secteur Nsl :**

Outre les occupations et utilisations du sol ci-dessus, sont admises :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public\*,
- Les constructions\* ayant vocation à accompagner les activités sportives et de loisirs,
- Les stationnements\* liés aux activités autorisées, à condition de ne pas imperméabiliser les sols.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE\***

#### 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.

#### 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.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

- Pour toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension\*, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé.
- En application de l'article L1331-10 (ex 35-8) du code de la santé publique, les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

#### 3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction ou extension\* de bâtiment existant doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux pluviales si celui-ci existe ou être absorbées en totalité sur le tènement\* et rejoindre leur exutoire naturel.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS\***

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

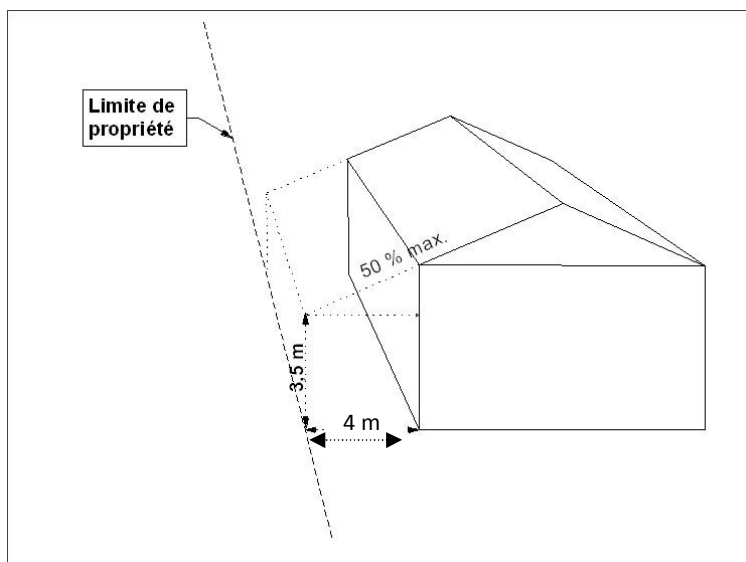
Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 5 mètres des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations à usage d'équipement collectif et/ou nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

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

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
- sur la limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents,
- soit sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3.50 mètres maximum en limite séparative, et si sur une bande de 4m à partir de la limite séparative tout point de la construction s'inscrit à l'intérieur du schéma ci-joint :



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction d'annexe et de piscine doit être entièrement implantée à l'intérieur d'un périmètre de 25m de tout point de l'habitation principale.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL\***

Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol\*.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR\* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* maximale est fixée à **9** mètres.

**Secteur Nsl** : la hauteur des bâtiments est limitée à 4,5 mètres.

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions\* ou installations nécessaires aux services publics\* ou d'intérêt collectif\*, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics\* ou d'intérêt collectif.
- pour les dépassements ponctuels liés à des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Voir document spécifique à ce sujet

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT\***

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

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES\***

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

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Sans objet

**ARTICLE N 15 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE N 16 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations (par exemple de type fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A**

- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre suivant sont :
- La zone A et son secteur As

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

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

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

Elle comprend un secteur As, dont la vocation est une protection des terres agricoles. Les constructions\* y sont interdites.

Les terrains\* couverts par une trame relative à l'existence d'un aléa fort de ravinement/ruissellement, repérés sur le plan de zonage spécifique et sur la carte d'aléas présente en annexe du dossier de P.L.U., font l'objet de prescriptions mentionnées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

La zone A comporte certains secteurs concernés par l'existence d'un aléa faible ou moyen lié à un phénomène géologique ou hydraulique, pour lesquels les recommandations et prescriptions de la note de présentation de la carte des aléas (jointe en annexe) relevant de l'urbanisme font l'objet de prescriptions mentionnées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1) Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions\* nouvelles à usage :
- D'habitations\* autres que celles visées à l'article A2,
  - Hôtelier,
  - Commercial,
  - D'entrepôt,
  - D'équipements collectifs,
  - Artisanal ou industriel,
  - De bureaux ou de services.

- b) Les installations et travaux divers\* suivants :
- Les exhaussements de sol :
    - sans lien avec des constructions\*
    - susceptibles de gêner l'écoulement des eaux.
  - Les parcs d'attraction\* ouverts au public,
  - Les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
  - Les aires de stationnement\* ouvertes au public,
  - Les dépôts de véhicules\*,
  - Les garages collectifs de caravanes\*,
- c) L'exploitation de carrières.

- **Secteur As** : Toute construction est interdite

## **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- a) Les constructions\* à usage d'habitations\* dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront être liées à la présence d'un bâtiment technique sur place, et justifier d'au moins une SMI\* ;
- b) Les extensions de constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher existante supérieure à 50m<sup>2</sup>, sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 50m<sup>2</sup>. Le nombre d'extension est limité à une par unité foncière, à compter de la date d'approbation de la modification du PLU.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics\* ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les exhaussements\* et affouillements\* du sol dans la mesure où ils sont soit nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole\*, soit nécessaires à la création de plans d'eau destinés à l'irrigation.
- e) Les aménagements\*, dans le volume existant, des bâtiments existants lorsqu'ils sont :
1. nécessaires à une exploitation agricole
  2. repérés spécifiquement au plan de zonage comme étant autorisés à changer de destination
- f) Les unités nouvelles d'exploitations agricoles\*, sous réserve de s'implanter à une distance comprise entre 50 m et 100 m des limites de l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser ainsi que de la zone Nh du PLU.  
Cette règle ne s'applique pas pour les exploitations générant un périmètre de réciprocité pour lesquelles la distance est de 100 m minimum.

- c) Les constructions à usage technique, nécessaires à l'exploitation agricole, devront s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sans être à une distance inférieure à 50m des limites des zones d'habitations existantes et futures zones d'habitations, à 100m pour les exploitations générant un périmètre de réciprocité. L'exploitation devra alors justifier d'au moins une demi SMI\*.
- d) la construction d'annexe (hors piscine) à condition d'être complémentaire à une habitation existante (sans condition de nécessité à l'activité agricole), dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, pouvant se réaliser en une ou deux annexes maximum par unité foncière et à condition d'être entièrement implantée(s) à l'intérieur d'un périmètre de 25m de tout point de l'habitation principale.
- e) La piscine à condition d'être complémentaire à une habitation existante et à condition d'être entièrement implantée à l'intérieur d'un périmètre de 25m de tout point de l'habitation principale.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE\***

#### 1) Accès\* :

- Lorsque le terrain\* est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres. 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 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 où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Une opération peut être interdite si ses accès\* provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### 2) Voirie\* :

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

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

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

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.
- Toutefois, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome

### 3) Eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être :  
Soit absorbées sur le tènement\* par des puits d'infiltration ou bassin d'orage qui permettront de rendre au milieu naturel, tout ou partie, des eaux qui lui revenaient naturellement.

Soit dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

### 4) Electricité et télécommunications :

Le raccordement aux réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers feront l'objet d'une déclaration de travaux. Ces réseaux devront être enterrés.

## **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS\***

- Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

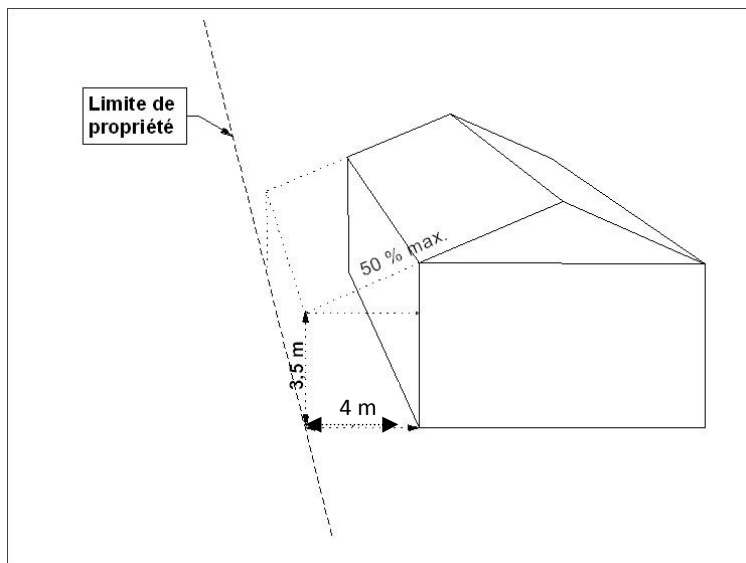
Les aménagements et extensions de constructions déjà existantes édifiées à moins de 5 mètres des voies sont autorisés, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations à usage d'équipement collectif et/ou nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 4 mètres.
- sur la limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents,
- soit sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3.50 mètres maximum en limite séparative, et si sur une bande de 4m à partir de la limite séparative tout point de la construction s'inscrit à l'intérieur du schéma ci-joint :



Les aménagements et extensions de constructions existantes édifiées à moins de 4 mètres de la limite séparative sont autorisés à moins de 4 mètres de la limite, sous réserve de respecter la distance existante.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

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

La construction d'annexe et de piscine doit être entièrement implantée à l'intérieur d'un périmètre de 25m de tout point de l'habitation principale.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL\***

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'emprise au sol\*.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR\* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS\***

La hauteur\* maximale des constructions\* est de :

- 9 mètres pour les habitations
- 11 mètres pour les bâtiments d'activité agricole

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT\***

- Le stationnement\* des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés\* :

- Les espaces boisés classés\* à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

### **ARTICLE A15 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

### **ARTICLE A16 : CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La desserte en nouvelles technologies de communication et d'information devra être prévue.

En leur absence, des réservations (par exemple de type fourreaux) devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### I - PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS\*

Les constructions\* dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, selon les prescriptions suivantes:

#### Implantation :

- **Les volumes des constructions\* doivent être parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux.**
- **Les volumes des constructions\* doivent être parallèles ou perpendiculaires entre eux.**

Mouvements de sol et talus (voir en annexe illustrations fiche conseil SDAP «Terrains en pente »):



- les affouillements\* et exhaussements\* de sol devront se faire au plus près de la topographie naturelle du terrain\*, **et ne devront en aucun cas dépasser 120 cm de hauteur\*.**



- les taupinières (talus de terre rapportée faisant office de socle à la construction) sont interdites.

#### Éléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti et respecter le nuancier établi par la commune (autorisation des teintes en équivalence).

#### Dispositions relatives aux façades commerciales :

Les façades commerciales doivent présenter des lignes simples, ne pas utiliser de nombreux matériaux différents, et mettre en valeur les éléments de construction anciens mis au jour à l'occasion des aménagements\*.

Les façades commerciales doivent respecter les niveaux de l'immeuble.

Couvertures (voir en annexe illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône ) :

En cas de faîtage, les lignes principales de faîtage doivent être parallèles aux courbes de niveaux.

Les couvertures de couleur « panachée » sont interdites.

En cas de réhabilitation ou aménagement\* de bâtiment, la transformation du sens de faîtage est interdite.

**Les toitures devront avoir 2, 3 ou 4 pans. Dans le cas des toitures à 4 pans, le faîtage ou la ligne de faîtage doit avoir une longueur au moins égale à 1/3 de la longueur du corps principal (ou du mur supportant la gouttière). Seules les constructions\* comportant un étage au moins (au dessus du rez-de-chaussée) peuvent avoir une toiture à 4 pans.**

Clôtures\*:

Les clôtures\* doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux. Elles doivent être construites à l'alignement\*.

La hauteur\* des clôtures\* devra se situer entre 1,60 m et 1,80 m, les murs pleins ne pouvant dépasser 1,60 m de hauteur.

Cependant, cette règle de hauteur\* ne s'applique pas lorsque les clôtures\* existantes des propriétés voisines sont à une hauteur\* supérieure ou inférieure.

Les clôtures\* en haies vives sont préconisées. Elles pourront être composées soit :

- de végétation uniquement,
- d'un grillage doublé de végétation,
- d'un grillage sur muret d'une hauteur maximum de 0,50 m, doublé de végétation.

Elles seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux.

Les haies de persistants taillées en table sont interdites.

Les clôtures de type panneaux pleins (bois, composite, etc..) les clôtures opacifiées par toile, film, canisse ou assimilé ne sont pas autorisées.

Piscines :

La couleur bleue pour les bassins est proscrite (liner, coques, carrelage...).

## **II - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS\* NEUVES DE CONCEPTION TRADITIONNELLE**

Éléments de surface :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Tous les tons utilisés en façades devront respecter le nuancier établi par la commune (autorisation des teintes en équivalence).

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

#### Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

#### Eléments techniques :

Les antennes paraboliques, les capteurs solaires et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.

De manière générale, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

#### Toitures (voir en annexe : illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône) :

Les toitures terrasses sont interdites en dehors des zones Uha et Uho.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction principale.

L'inclinaison des différents pans de toiture doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan. Elle sera comprise entre 30% et 50%.

**Zones Uha : Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur superficie cumulée ne dépasse pas 20 % de la superficie totale, calculée au sol, de la construction.**

##### ▪ Débords :

Les débords de toitures doivent être d'au moins 50 cm en façade et en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade.

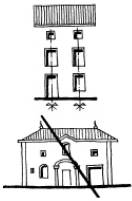
##### ▪ Type de couverture:

Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses **ou romanes** de couleur rouge ou rouge nuancé.

Dans tous les cas, les tuiles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

La sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

### Ouvertures :



Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

### Volets :

Les volets devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.

## **III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS\* NEUVES DE CONCEPTION CONTEMPORAINE**

**Les constructions\* de conception contemporaine devront s'intégrer au contexte paysager naturel et bâti du site d'accueil.**

### Éléments de surface :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

### Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

### Éléments techniques :

**Les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment.**

## **IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REHABILITATIONS DU BATI EXISTANT**

**Ce chapitre ne concerne pas les zones 2AUsp, 1AU et 2AU, Uho.**

### Éléments de surface :

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents.

Les murs extérieurs devront respecter l'harmonie, l'esthétisme et l'identité de la région des « Pierres Dorées ».

**Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.**

**En cas de ravalement de façade, les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou traités avec un joint « à pierres vues » recouvrant partiellement la pierre.**

Les murs en pierre sèche ne devront pas être enduits.

Les menuiseries devront présenter les mêmes caractéristiques que celles du bâti initial (dessin, profilé, matériau, couleur). Les éléments manquants, tels que meneaux, appuis de fenêtres, jambages, ne pourront être remis en place qu'en respectant les détails de mouluration, la qualité du matériau et son traitement.

Les encadrements de fenêtres devront être laissés apparents et être constitués du même matériau que les encadrements existants.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

#### Garages :

Les garages devront avoir un aspect cohérent avec le contexte bâti, qu'ils soient intégrés à une construction principale ou non, notamment en ce qui concerne les façades et ouvertures.

#### Éléments techniques :

Les antennes paraboliques, *les capteurs solaires* et autres éléments techniques ne doivent pas être visibles à partir des espaces publics, sauf les climatiseurs ou éléments de ventilation lorsqu'ils sont intégrés à une baie. Dans ce cas, le dispositif de climatisation devra se situer à l'intérieur des locaux, en façade, avec une grille à lames implantée en feuillure occupant tout ou partie de la baie.

#### Toitures (voir en annexe illustrations fiche conseil SDAP « Les couvertures dans le Rhône) :

Les toitures terrasses sont interdites.

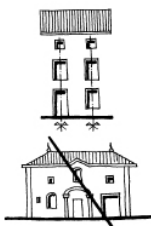
Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction principale.

- Débords : les débords existants doivent être respectés.

- Type de couverture : les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses **ou romanes** de couleur rouge ou rouge nuancé. Elles doivent présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

**En cas de restauration, extension, ou rénovation totale, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne. Les tuiles préexistantes ne pourront être remplacées que par des tuiles de même nature.**

#### Ouvertures (voir en annexe : illustrations fiche conseil SDAP « la fenêtre dans le bâti ancien ») :



Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

**Lorsque des bâtiments changent de destination la création d'ouvertures respectant l'harmonie, la typicité et l'esprit d'origine du bâtiment est autorisée.**

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur\* sauf pour les ouvertures donnant accès\* à un garage ou à une remise.

### Volets :

Les volets devront être de même nature et de même construction que les volets existants. Ils devront être identiques à tout point de vue sur l'ensemble du bâtiment.

**Les volets en écharpe oblique (en forme de « Z ») sont interdits.**

Clôtures\* : Les murs de clôture existants, lorsqu'ils doivent être reconstruits, le seront à la même hauteur\* qu'initialement.

## **V - NUANCIER**

Le principe retenu est celui de la définition d'une gamme unique qui s'applique tant au bâti du Centre Bourg qu'au bâti des hameaux, afin d'estomper les paysages de l'étalement urbain et d'homogénéiser la teinte générale de la commune.

### Les enduits :

PAREX	WEBER E BROUTIN	SAINT ASTIER*
O.40 BEIGE ROSE PALE T.90 TERRE ROSE J.10 JAUNE ORANGE O.70 OCRE CLAIR T.70 TERRE BEIGE	007 OCRE ORANGE 049 OCRE ROUGE 081 ORANGE FONCE 215 OCRE ROMPU	042 066

\* Dans la mesure du possible, lors de la réfection des façades des bâtiments anciens, les enduits traditionnels à la chaux devront être privilégiés.

Les références des teintes sont issues des nuancier Parex, Weber et Broutin et Saint Astier. Toute autre couleur similaire (sur présentation d'un échantillon), issue du nuancier d'un autre fabricant sera acceptée.

### Les menuiseries\*\* :

BLANCS BEIGE	GRIS	MARRON	ROUGE	VERT
7033 Blanc Praloup	5886 Gris Caspienne 8183 Gris Platine 8147 Gris Lemman 8144 Gris Anthracite 8149 Gris Lepus	7830 Brun Mâconnais 7831 Brun Nord 7821 Rouge Bayonne 7837 Gold Bretagne	7809 Rouge Vinsobres 7807 Rouge Morgon 7820 Rouge Romagne 7816 Rouge St Estèphe 7822 Rouge Baïgorry	7603 Vert Bilimbi 7544 Vert Avocat 7610 Vert Luzerne 5602 Vert Ronce

(NB : Les systèmes d'attache des volets devront être peints de la même couleur que les volets)

Les ferronneries et serrureries\*\* :

BLANCS BEIGE	GRIS	MARRON	ROUGE	VERT
7033 Blanc Praloup	8183 Gris Platine 8144 Gris Anthracite 8149 Gris Lepus	7831 Brun Nord 7837 Gold Bretagne	7809 Rouge Vinsobres	7602 Vert Télemark 7610 Vert Luzerne 7991 Vert Cumin
NOIR				
Noir				

\*\* Les références des teintes sont issues du nuancier Chromatic de la Seigneurie. Toute autre couleur similaire, issue du nuancier d'un autre fabricant sera acceptée.

Les toitures :

Lors de la réfection des toitures anciennes, dans le périmètre ABF, les toits devront être refaits, de manière générale, en tuiles creuses mécaniques de couleur rouge ou rouge vieilli, avec des tuiles de réemploi en chapeau. Toutefois, après avis des ABF, un autre type de toiture pourra être autorisé si le bâtiment, de par son époque ou la forme de son toit, nécessite un autre traitement.

Lors de la construction de maisons neuves traditionnelles, la tuile mécanique de type « Oméga 10 ou Oméga 13 » devra être utilisée.

Lors de la construction de tout bâtiment d'architecture contemporaine, une étude de la toiture sera menée en collaboration avec le CAUE et/ou les ABF si la construction envisagée se trouve dans le périmètre classé.

## **DEFINITIONS**

**ACCES** : L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

**AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL** :

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur\* dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang).

**AIRES DE STATIONNEMENT** :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions\* ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie\* d'accès\* ou des aménagements\* de la surface du sol.

**AIRES DE JEUX ET DE SPORTS** :

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

**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. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains\* contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

**AMENAGEMENT** :

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

**ANNEXE** :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement\*, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise ...).

**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\*).

### **CHANGEMENT D'AFFECTION :**

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

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

### **CLOTURE :**

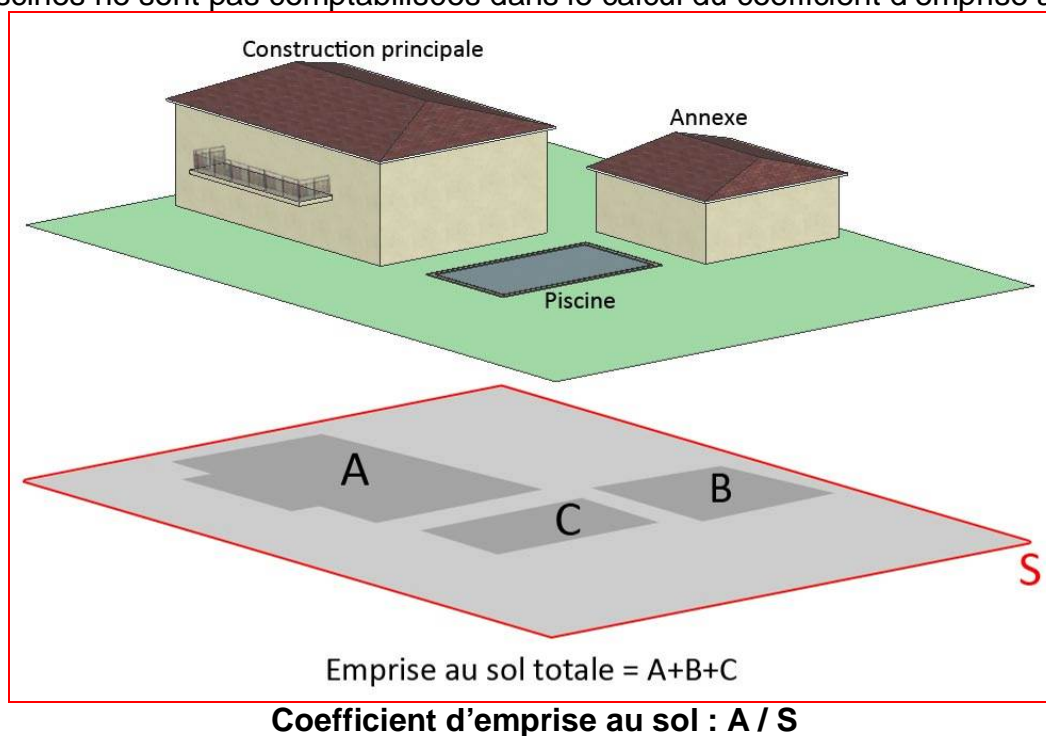
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol\* à la surface du terrain prise pour référence.

Concernant l'habitat, les annexes ne sont pas intégrées au calcul du coefficient d'emprise au sol dans la mesure où leur emprise au sol est réglementée et limitée par l'article 2.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul du coefficient d'emprise au sol.



## **CONSTRUCTION**

Une construction est le fait d'assembler différents éléments d'un édifice en utilisant des matériaux et des techniques appropriées. Une construction peut être constitutive ou non de surface de plancher.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher\* au sens de l'article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

## **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions\* et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

## **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.

## **CONTIGUITE**

Etat de deux choses qui se touchent.

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)**

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

### **DEPOTS DE VEHICULES :**

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes\*, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement\* et ne comportant pas de constructions\* ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes\*, de véhicules ou de bateaux.

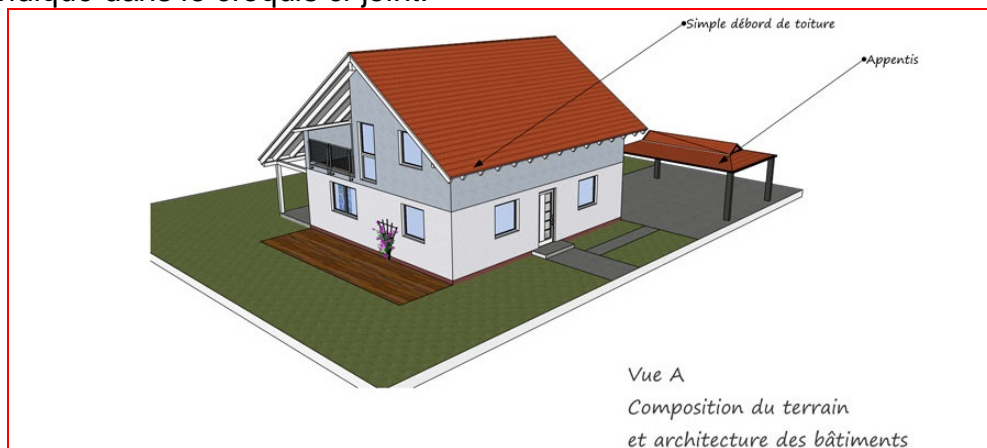
Ex.: Garages collectifs de caravanes\*.

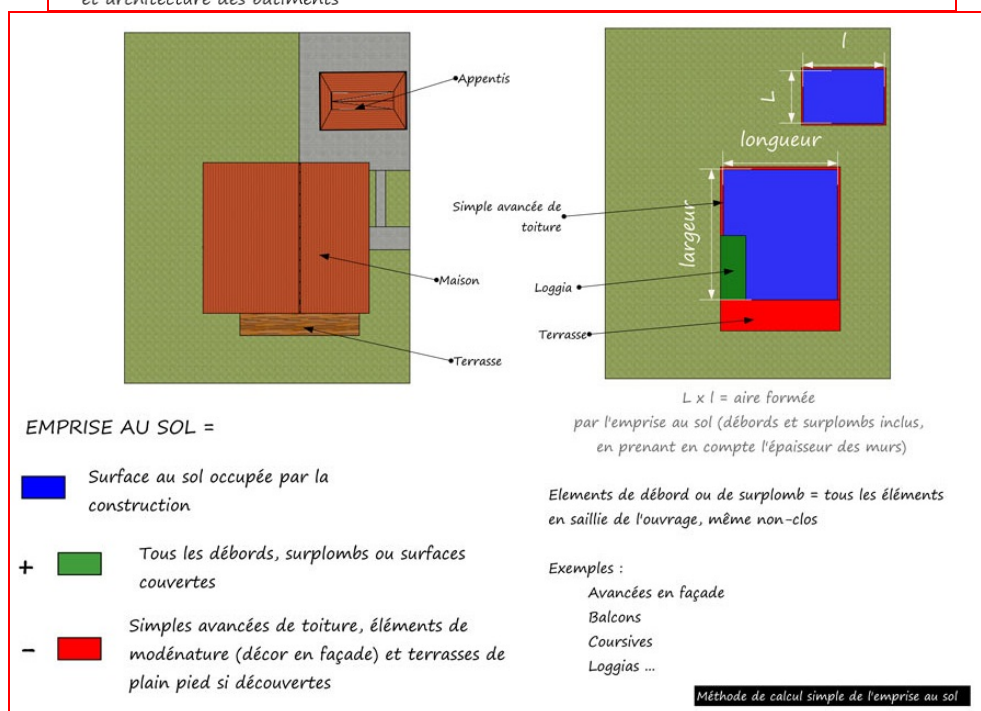
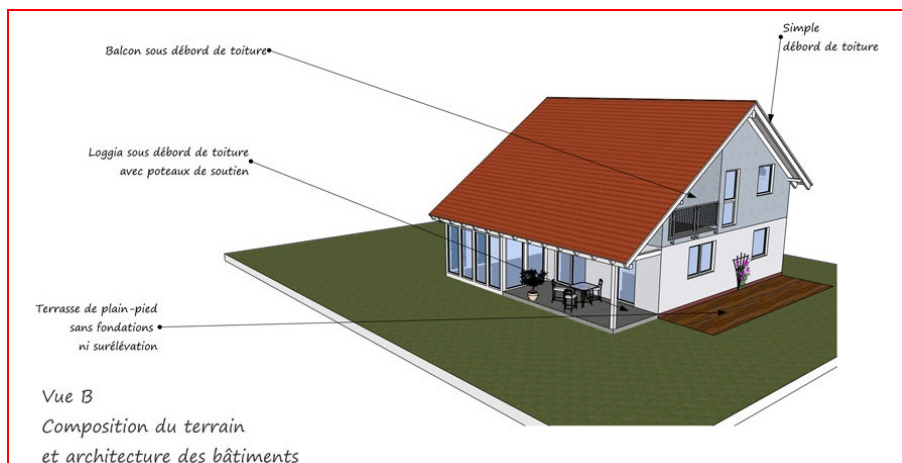
L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement\*, même sommaire (accès\*, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol d'une construction est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol, tous débords et surplombs inclus comme indiqué dans le croquis ci-joint.





**ESPACE BOISE CLASSE : Art. L130-1 du code de l'urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

**EMPLACEMENT RESERVE :**

Voir annexe

**ESPACE LIBRE**

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions\* en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

### **ESPACE NON AEDIFICANDI**

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions\* sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

### **EXPLOITATION AGRICOLE :**

1 - L'exploitation agricole\* est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation\*.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole\* sont :

- les bâtiments d'exploitation,

- les bâtiments d'habitation\* dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION :**

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

### **FAITAGE :**

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION:**

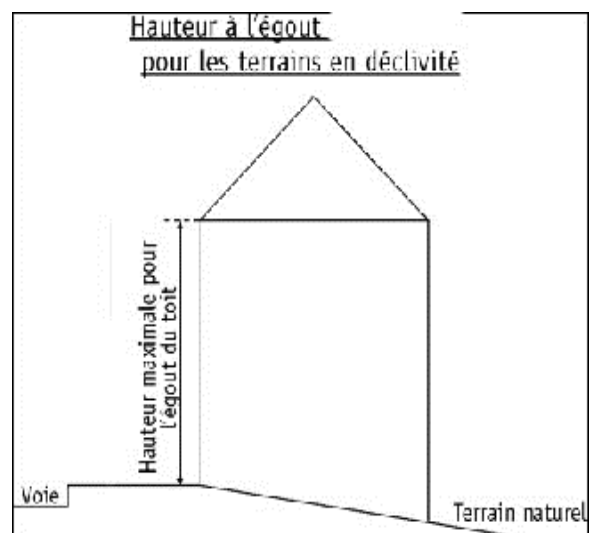
Construction comportant un ou plusieurs logements\* desservis par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-31 du code de l'urbanisme**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

### **HAUTEUR :**

La hauteur se mesure à l'égout du toit, à partir du sol naturel avant terrassement. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, et d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles. Dans le cas d'un terrain en dénivelé, la hauteur à prendre en compte est celle de la façade apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Dans le cas d'une voie en dénivelé, la hauteur maximale (et le cas échéant, le nombre de niveaux) à prendre en compte est celle calculée au point le plus élevé du terrain naturel de l'emprise de la construction. La façade



de référence est celle apparente depuis l'espace public ou de la voie de desserte. Cela génère un gabarit de constructibilité maximale.

**IMPASSE :**

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

**INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**  
**(soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS : Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions\* et les aires de jeux et de sports\* ouvertes au public,
- les aires de stationnement\* ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes\*,
- les affouillements\* et exhaussements\* de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

**LOGEMENT :**

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès\* séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

**LOTISSEMENT : Art. R 442-1 du Code de l'Urbanisme**

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

**MITOYEN :**

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

**OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :**

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.

### **PARCS D'ATTRACTION : 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.

### **RECIPROCITE**

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires (règlements sanitaires départementaux (RSD) ou réglementation sur les installations classées (ICPE)) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :**

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.L.U.

### **SMI :**

La Surface Minimum d'Installation est définie par l'article L312-6 du Code Rural.

### **SOUS-SOL :**

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

### **SOUTÈNEMENT :**

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

### **SURFACE DE VENTE :**

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

### **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.



**TENEMENT :**

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

**TERRAIN**

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé\* ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

**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.

**VOIRIE :**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

**Z.A.C. :**

Les Zones d'Aménagement\* Concerté ont pour objet l'aménagement\* et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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