ATELIER ESPACE ARCHITECTURE

COMMUNE DE COMMUNAY
DEPARTEMENT DU RHONE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SEPTEMBRE 2005

Avec intégration de la révision simplifiée n° 1
Zone AUia
Février 2012

SOMMAIRE

PREAMBULE ..... Page 3

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES ..... Page 4

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... Page 14

CHAPITRE 2•1 – ZONE UB ..... Page 14
CHAPITRE 2•2 – ZONE UD ..... Page 21
CHAPITRE 2•3 – ZONE UE ..... Page 27
CHAPITRE 2•4 – ZONE UI ..... Page 34
CHAPITRE 2•5 – ZONE US ..... Page 39

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... Page 44

CHAPITRE 3•1 – ZONES AU et AUi ..... Page 44
CHAPITRE 3•2 – ZONE AUa ..... Page 49
CHAPITRE 3•3 – ZONE AUia ..... Page 56
CHAPITRE 3•4 – ZONE AUL ET AUC ..... Page 64

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... Page 68

CHAPITRE 4•1 – ZONES A, Ap, Ar et Am ..... Page 68

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..... Page 74

CHAPITRE 5•1 – ZONE N ..... Page 74

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS . Page 80

DEFINITIONS ..... Page 85

PREAMBULE

La loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, publiée au journal officiel N° 289 du 14 Décembre 2000 a introduit des modifications substantielles dans la rédaction du règlement des plans locaux d'urbanisme. Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du PLU de la commune de Communay.

Ce règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme sur la base législative de l'article L. 123-1.

Le territoire de la commune de COMMUNAY est divisé en :

- zones urbaines dites U, allant des centres anciens à l'habitat périphérique implanté de manière aéré,
- zones à urbaniser dites AU, qu'il faut équiper en réseaux et voiries* avant de pouvoir y construire,
- zones agricoles dites A, où les sols possèdent une valeur agronomique et qui comprend un secteur protégé (Ap) qui correspond à la plaine,
- zones naturelles qui correspondent aux espaces naturels de la commune à préserver.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés et soumis à autorisation.

Un plan de zonage est associé au présent règlement. Ce document graphique fait apparaître :

- le découpage du territoire en zones suivant la nomenclature du règlement,
- les espaces boisés classés,
- les espaces boisés à préserver,
- les bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue. Leur liste figure en annexe* et mentionne leur destination et leur bénéficiaire,
- les règles d'implantation des constructions,
- les servitudes d'intérêt public instituées par l'Etat limitant le droit d'utilisation des sols.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application du présent règlement de COMMUNAY, sont annexées à la fin de ce texte. Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

ARTICLE 1 • CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **COMMUNAY** (Rhône), tel que ce territoire existe à la date de publication du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2 • PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 qui demeurent applicables.

S'ajoutent aux règles du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
- Les prescriptions particulières concernant l'assainissement autonome dans les zones non assainies collectivement et ouvertes à l'urbanisation. Ces prescriptions sont contenues dans le Schéma Général d'Assainissement (SGA) soumis à enquête publique conjointement avec le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur le document graphique.

Chaque zone est désignée par une lettre en majuscule (ex : UB, AU...). Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs désignés par l'indice des zones accompagné d'une lettre minuscule (ex : AUa, Nr...).

- Des **zones urbaines, dites U,** auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre II** du présent règlement, comprenant :
  - une zone UB correspondant à la zone centrale du bourg,
  - une zone UD correspondant à l'extension* urbaine du bourg,
  - une zone UE correspondant à l'extension* urbaine peu dense et au hameau des Pins
  - une zone Ui correspondant à la zone industrielle urbanisée,
  - une zone Us correspondant à l'emprise des aires autoroutières de l'A46 Sud.

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

- **Des zones à urbaniser, dites AU**, auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre III** du présent règlement, et qui comportent plusieurs secteurs :
  - à vocation d'habitat (AU et AUa),
  - à vocation d'activités (AUi et AUia),
  - à vocation de loisirs (AUL).

Ces zones constituent les zones d'extension* future de la commune. Elles doivent être équipées en réseaux et voirie* avant de pouvoir y construire.

« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

- **Une zone agricole, dite A,** à laquelle s'appliquent les dispositions du **titre IV** du présent règlement, où les sols possèdent une valeur agronomique à préserver. Elle comprend une zone protégée dite Ap, qui correspond à la plaine entre les RD 150 et 150^{E}, où la constructibilité est fortement réglementée.
  Elle comprend également des zones inconstructibles (Am et Ar) liées à la présence de risques géologiques (risque de glissement de terrain et risque minier).

  « Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »*

- **Des zones naturelles et forestières, dites N,** auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre V** du présent règlement et qui correspondent aux espaces naturels de la commune à préserver.

  Elle comprend des sous-secteurs :
  - deux zones naturelles strictes, dites N, correspondant à des sites spécifiques à protéger (Bois de Cornavan, les Brosses Est),
  - des zones naturelles de loisirs, dites NL, correspondant à la zone de loisirs existante de La Goule (tennis, crassier...), à la « zone tampon » de Charvas, et aux installations sportives du collège. Dans la zone Nl 2, les équipements producteurs d'énergie de type éolienne sont autorisés.
  - des zones naturelles dites NH, permettant la gestion du bâti diffus existant dans la zone agricole.

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINE REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en accord avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et conformément à l'article L.123-1.

ARTICLE 5 • REGLES DIVERSES

Lorsqu'un immeuble bâti, existant avant l'approbation du présent plan local d'urbanisme, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou avec les orientations données dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou qui sont sans effet à leur égard.

Outre le régime du permis de construire, sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du code de l'urbanisme et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme (Art. L et R. 441-1 à 3).

- Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue au Code de l'Urbanisme (Art. L et R. 442-1 et 2).

- Tout stationnement pendant plus de trois 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.

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanages (Art. R. 443-1 à 3)

- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (Art. R. 444-1 à 4)

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques et les antennes comportant un réflecteur (article R. 421-1). Si leur dimension excède 4 m pour les premiers et 1 m pour les seconds, ces ouvrages seront soumis à une déclaration de travaux.

- Les châssis et les serres dont la hauteur* est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4,00 m, et dont la surface hors œuvre brut n'excède pas 2 000 m2 sur un même terrain (Art. R 422-2).

ARTICLE 6 • IMPLANTATION DES OUVRAGES TECHNIQUES

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux, à la sécurité publique, ou édifiés dans un but d'intérêt général (lieu d'aisance, abris voyageurs, cabines téléphoniques, transformateurs électriques, ouvrage d'assainissement...), peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les dispositions afférentes aux articles 6, 7, 8 et 10 du règlement de chaque zone.

Ces ouvrages doivent toutefois être bien intégrés dans le site pour préserver la qualité des paysages.

ARTICLE 7 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

• ACCES :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur le fonds de ses voisins dans les conditions prévues par l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 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.
- Les accès doivent être distants des carrefours existants, des virages et autres espaces où la visibilité est mauvaise.
- Si les accès sont munis de système de fermeture, celui-ci sera placé en retrait au moins de la largeur d'ouverture du ventail par rapport à l'alignement* existant ou futur.

• **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 et de la protection civile.
- Les voies en impasse* doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (véhicule de sécurité incendie, collecte des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 8 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

• **EAU POTABLE :**

- Toute construction à usage d'habitation ou toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordé à un réseau de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

• **EAUX USEES :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, conformément à la réglementation en vigueur (code de la santé publique).
- Dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu provisoirement ou définitivement, le pétitionnaire doit, pour concevoir sa filière d'assainissement, respecter les prescriptions imposées par le Schéma Général d'Assainissement.
- Le pétitionnaire devra indiquer, sur le plan de masse, le tracé et les équipements prévus pour l'assainissement des eaux usées.
- Dès lors que le réseau collectif d'assainissement sera réalisé, les installations existantes devront être raccordées au réseau aux frais du bénéficiaire dans le respect des obligations réglementaires du gestionnaire du réseau.
- Pour les établissements autres que les habitations notamment pour les installations agricoles, une étude pourra être demandée au pétitionnaire afin de déterminer les conditions de rejet dans le réseau d'assainissement collectif (pré-traitement...), ou d'assainissement autonome (choix de la filière, entretien du dispositif, mode et lieu de rejet, plan d'épandage...).
- Nul ne peut s'opposer au passage, sur sa propriété, de canalisations de branchement sur le réseau collectif, si cela est nécessaire pour des raisons topographiques ou techniques.

• **EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- Le pétitionnaire devra indiquer, sur le plan de masse, le dispositif pour la collecte des eaux pluviales.
- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du code civil).
- En l'absence de réseau collecteur d'eau pluviale ou en cas d'insuffisance de réseau, les eaux pluviales seront soit évacuées directement et sans stagnation vers un exécutoire désigné par l'autorité compétente, soit rejetées dans les écoulements naturels (noues, fossés, talwegs...), soit résorbées en totalité sur le tènement (puits perdus, récupération dans citerne enterrée...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive des propriétaires qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Tout déversement d'eaux pluviales dans un réseau d'eaux usées est interdit.

ARTICLE 9 • ACTIVITES BRUYANTES

L'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit.

ARTICLE 10 • HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur* maximale est exprimée au faîtage de l'habitation.
- L'article 10 du règlement de chaque zone exprime la hauteur* maximale autorisée pour les constructions.

ARTICLE 11 • DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sur tout le territoire de la commune s'appliquent les dispositions de l'article 14 de la loi du 1941 concernant la découverte de vestiges archéologiques.

« Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...), doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun

cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. »

ARTICLE 12 • STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Dans les **espaces boisés à préserver** localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions, les aménagements de voirie*, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

ARTICLE 14 • CESSION DE TERRAIN OU DE LOCAUX

Rappel de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotissement* ne peut exiger la cession gratuite de terrains qu'en vue de l'élargissement, du redressement ou de la création des voies publiques, et à la condition que les surfaces cédées ne représentent pas plus de 10 p. 100 de la surface du terrain sur lequel doit être édifiée la construction projetée ou faisant l'objet de l'autorisation de lotissement*.
Toutefois, cette possibilité de cession gratuite est exclue lorsque le permis de construire concerne un bâtiment agricole autre qu'un bâtiment d'habitation. »

ARTICLE 15 • SERVITUDE NON ALTIUS TOLLENDI

La servitude a pour effet de limier la hauteur* des bâtiments ou des ouvrages pour des motifs variables : passage de lignes électriques, circulations aériennes, protection des paysages, des monuments...

Dans le secteur où est instituée la servitude non altius tollendi, les constructions sont soumises aux règles suivantes :

- tout point du bâtiment, y compris combles, couvertures, conduites de fumée et de ventilation, antennes diverses, ne pourra excéder une hauteur* de 1 mètre par rapport au profil en long axial de la rue de l'Eglise.

ARTICLE 16 • SECTEURS NON AEDIFICANDI

Indépendamment du statut des zones concernées, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs non aedificandi inscrits en zone UE, à proximité immédiate de l'église.

ARTICLE 17 • ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation exposées au bruit des voies de transport terrestre sont soumises à des normes d'isolation phonique prévues par l'arrêté du Ministre de l'Environnement et du Cadre de Vie du 06 Octobre 1978, dans les secteurs délimités au plan :

- le long de l'autoroute A 46 Sud, bande de 300 mètres comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

- le long de la route nationale 7, bande de 100 mètres comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche.

ARTICLE 18 • MODE DE CALCUL DE LA REGLE DES PROSPECTS

Tous les points de la construction doivent respecter les prospects définis aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone.

Pour l'implantation autour des bâtiments agricoles, la distance sera calculée à partir de tous les points de la construction.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les dépassements ponctuels de la toiture dus à des exigences techniques, tels que les cheminées, les machineries d'ascenseurs, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre, ainsi que les parties enterrées de la construction.

ARTICLE 19 • CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL, ARTISANAL, SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE

Les constructions à destination industrielle, artisanale, scientifique et technique (installation classée pour l'environnement ou non) doivent être conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement conformément à l'article R.112-2 du CU.

TITRE II • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2•1 – ZONE UB

CARACTERE 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 non nuisantes.

Cette zone correspond à la partie centrale ancienne, bâtie en ordre continu, où sont admises les constructions de type collectif et individuel.

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

ARTICLE UB 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage :
  - artisanal et industriel supérieures à 500 m^2 d'emprise au sol*,
  - agricole,
  - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
  - d'annexes* (hors les piscines) supérieures à 50 m^2 d'emprise au sol* (une seule admise),
  - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,

- l'extension* des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 500 m^2 d'emprise au sol* au total (bâtiment existant et extension*)

- les installations classées pour l'environnement nouvelles en application de la loi 76 663 du 19 juillet 1976,

- les installations et travaux divers* suivants :
  - les parcs d'attraction* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules*,
  - les garages collectifs de caravanes*,

- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- le stationnement isolé des caravanes*,

- 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 équipements producteurs d'énergie de type éolienne,

- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE UB 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet.

ARTICLE UB 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. De plus, la circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE UB 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m^2, les eaux pluviales doivent soit :

- être absorber par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,

- être stocker sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviale...) permettant d'écrêter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UB 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règles générales :

En bordure des voies supportant une contrainte architecturale telle que définie au plan de zonage, les constructions devront être implantées à l'alignement* actuel ou futur.

En bordure des autres voies, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement* actuel ou futur, soit dans une bande de 0 à 5 m par rapport à cet alignement*.

Les piscines seront implantées au moins à 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,

- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,

- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

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

••• Règles générales :

1 • **Terrains sur lesquels est imposée une « servitude architecturale particulière » :**

- Le long des voies, les constructions doivent :
  - soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
  - soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu).
    Dans ce dernier cas, un mur de clôture, d'une hauteur* comprise entre 1,80 m et 2,30 m, devra être construit en bordure des voies publiques, reliant toute nouvelle construction à la limite séparative opposée (ou à une construction existante). Il est souhaitable que ce mur soit recouvert de tuiles. Ce mur de clôture pourra comporter une ouverture de 5 m maximum pour permettre l'accès des véhicules. Il est souhaitable que cette ouverture soit coiffée d'un linteau formant un porche dans l'esprit local. Un nouvel accès ne pourra être accolé à une ouverture existante, mais devra en être séparé par un meneau d'une largeur au moins égale à 2 m.
- Au-delà d'une profondeur de 15m, comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation, selon les règles de recul ci-après exposées). Aucun point de ces constructions ultérieures, en fond de parcelle, ne devra se trouver à moins de 4 m des limites séparatives.
  Ces dispositions s'appliquent également aux piscines privées.

2 • **Autres terrains :**

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre en respectant les règles ci-dessus.

Dans le cas où les constructions ne sont pas édifiées en ordre continu, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à :

- 4m pour les constructions ne dépassant pas 9m de hauteur,*
- 6m pour toutes les autres constructions.

Ces dispositions s'appliquent également aux piscines privées.

••• Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements* et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitation,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,

D'autre part, un accord entre propriétaires, instituant une servitude de cour commune, permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article 8.

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

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 m, sauf dans la bande de 15 m, où la continuité avec une des façades préexistantes sur voie, est obligatoire.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines privées,
- pour le territoire des lotissements* et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UB 9 • EMPRISE AU SOL*

Sans objet.

ARTICLE UB 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UB 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE UB 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

Pour les constructions à usage d'habitation de trois logements ou plus, il est exigé 2 places de stationnement ou de garage par logement excepté pour les logements locatifs aidés.

ARTICLE UB 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Dans les lotissements*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans une proportion d'au moins 10% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.
- Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

ARTICLE UB 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

CHAPITRE 2•2 – ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Zones urbaines immédiatement constructibles dont la vocation principale est l'habitat, mais qui restent ouvertes aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes.

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

ARTICLE UD 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- les constructions à usage :
  - agricole, non lié à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
  - artisanal et industriel supérieures à 500 m^2 d'emprise au sol*,
  - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
  - d'annexes* (hors les piscines) supérieures à 50 m^2 d'emprise au sol* (une seule admise),
  - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,

- l'extension* des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 500 m^2 d'emprise au sol* au total (bâtiment existant et extension*)

- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,

- les installations et travaux divers* suivants :
  - les parcs d'attraction* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules*,
  - les garages collectifs de caravanes*,

- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- le stationnement isolé des caravanes*,

- 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 équipements producteurs d'énergie de type éolienne,

• l'ouverture de carrières*.

ARTICLE UD 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet.

ARTICLE UD 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

• le système de fermeture devra se situer à 5 m de recul par rapport à l'alignement* actuel ou futur,

• les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE UD 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m^2, les eaux pluviales doivent soit :

- être absorber par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- être stocker sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviale avec trop plein raccordé au réseau...) permettant d'écrêter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UD 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m à compter de l'emprise de la voie figurée au PLU ou ultérieurement précisée par un plan d'alignement*.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE UD 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

  Sont autorisés :

  - La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- L'aménagement*, l'extension* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

• Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4m pour toutes les constructions.

Cette disposition s'applique également aux piscines privées.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

D'autre part, un accord entre propriétaires, instituant une servitude de cour commune, permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article 8.

ARTICLE UD 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines privées,

- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UD 9 • EMPRISE AU SOL*

• Construction à usage d'activité économique* :

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

• Autres constructions :

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

ARTICLE UD 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 9 m pour l'ensemble des constructions en secteur UD.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UD 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE UD 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UD 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%.

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

- Dans les lotissements*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans une proportion d'au moins 10% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.

  Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

ARTICLE UD 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- pour les bâtiments à usage d'activité économique*,

- pour les constructions à usage d'équipement collectif* ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

Le C.O.S. est fixé à 0,3 pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque sur un même tènement* des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter d'autres activités sont réalisées, la densité autorisée pour les constructions est calculée en appliquant :
- le C.O.S. sur la partie du tènement* affectée à l'habitation,
- le C.E.S. sur la partie restante pour les autres constructions.

CHAPITRE 2•3 – ZONE UE

CARACTERE 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 non nuisantes.

Zone d'extension* urbaine, réservées à l'habitat pavillonnaire peu dense, comprenant :

- un secteur UE (hauteur* limitée à 9m),
- un secteur UE 1 (hauteur* limitée à 7m),
- un secteur UE 2 (hauteur* limitée à 5m),
- un secteur UE 3 (servitude « non altius tollendi »),
- un secteur UE 4 (surface minimale de terrain exigée).

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

ARTICLE UE 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- les constructions à usage :
  - agricole, non lié à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
  - artisanal et industriel supérieures à 500 m^2 d'emprise au sol*,
  - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
  - d'annexes* (hors les piscines) supérieures à 50 m^2 d'emprise au sol* (une seule admise),
  - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
- l'extension* des constructions à usage artisanal et industriel dans la limite de 500 m^2 d'emprise au sol* au total (bâtiment existant et extension*)
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- les installations et travaux divers* suivants :
  - les parcs d'attraction* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules*,
  - les garages collectifs de caravanes*,

- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- le stationnement isolé des caravanes*,

- 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 équipements producteurs d'énergie de type éolienne,

- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE UE 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sans objet.

ARTICLE UE 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer à 5 m de recul par rapport à l'alignement* actuel ou futur

- les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE UE 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m², les eaux pluviales doivent soit :
- être absorber par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- être stocker sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviale...) permettant d'écrêter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UE 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale de terrain excepté dans le secteur UE4.

Pour le secteur UE4 :

Règles générales :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une surface au moins égale à :
- 1 000 m² hors lotissement*,
- 900 m² dans le cas de lotissement* ou de permis de construire groupé, avec une moyenne de 1 000 m².

Dans le cas de lotissement*, ces minima s'appliquent au lot et pour les permis de construire groupés, ils s'appliquent au terrain d'assiette du projet.

Cas particuliers :

Des règles différentes peuvent être admises :

- pour les constructions à usage d'annexes*,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les aménagements*, extension* et reconstructions* de bâtiments existants.

ARTICLE UE 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE UE 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

  Sont autorisés :

  - La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.
  - L'aménagement*, l'extension* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

  Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

  Cette disposition s'applique également aux piscines privées.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,

D'autre part, un accord entre propriétaires, instituant une servitude de cour commune, permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement sur lequel s'appliquent les dispositions de l'article 8.

ARTICLE UE 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE UE 9 • EMPRISE AU SOL*

• Construction à usage d'activité économique* :

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

• Autres constructions :

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

ARTICLE UE 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à :

- 5m pour l'ensemble des constructions en secteur UE 2
- 7m pour l'ensemble des constructions en secteur UE 1,
- 9m dans les autres secteurs.

Dans le secteur UE 3 (servitude « non altius tollendi »), tout point du bâtiment, y compris combles, couvertures, conduites de fumées et de ventilation, antennes diverses, ne pourra excéder une hauteur* de un mètre, par rapport au profil en long axial de la rue de l'Eglise.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectifs*.

ARTICLE UE 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE UE 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE UE 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Dans les lotissements*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans la proportion d'au moins 15% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.

  Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- pour les bâtiments à usage d'activité économique*,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

Le C.O.S. est fixé à 0,2 pour les constructions à usage d'habitation.

Lorsque sur un même tènement* des constructions à usage d'habitation et des constructions destinées à abriter d'autres activités sont réalisées, la densité autorisée pour les constructions est calculée en appliquant :

- le C.O.S. sur la partie du tènement* affectée à l'habitation,
- le C.E.S. sur la partie restante pour les autres constructions.

CHAPITRE 2•4 – ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation industrielle, artisanale et commerciale.

ARTICLE Ui 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits,

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - agricole,
  - commercial supérieures à 1000 m^2 de SHON*, y compris les surfaces de réserves,
  - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
  - d'annexes* (hors les piscines) supérieures à 50 m^2 d'emprise au sol* (une seule admise),

- les extensions* des constructions à usage d'habitation si la nouvelle surface de plancher hors œuvre obtenue après extension*, dépasse 250 m^2,

- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,

- Les installations et travaux divers* suivants :
  - les parcs d'attraction* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules*,
  - les garages collectifs de caravanes*,

- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- 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 équipements producteurs d'énergie de type éolienne,

- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE Ui 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone UI que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

- 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.

ARTICLE Ui 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m.

ARTICLE Ui 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE Ui 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Ui 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

ARTICLE Ui 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE Ui 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE Ui 9 • EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

ARTICLE Ui 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 12 m, à l'exception des constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques et pour lesquelles la hauteur* maximale peut être portée à 17 m, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE Ui 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE Ui 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE Ui 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% couvrant notamment la marge de reculement mentionnée à l'article UI 6.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations.

ARTICLE Ui 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 2•5 – ZONE Us

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant à l'emprise des aires autoroutières de l'A46 Sud. Equipée, elle pourra recevoir toutes constructions, dépôts et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

ARTICLE Us 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article Us2, dans l'ensemble de la zone Us sont interdits,

- les constructions à usage :
  - agricole,
  - artisanal ou industriel,

- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,

- les installations et travaux divers* suivants :
  - les parcs d'attraction* ouverts au public,

- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- 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 piscines,

- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE Us 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre Us 1 ci-dessus, sont admis à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de l'autoroute A46 Sud :

- les constructions à usage :
  - commercial,
  - d'équipement collectif,
  - de parc de stationnement,
  - de bureaux et de services,
  - de service hôtelier et de restauration

- d'annexes* supérieures à 50 m² d'emprise au sol* (une seule admise)
- d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone.

- les installations classées,

- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- Les installations et travaux divers* suivants :
  - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
  - les dépôts de véhicules*,
  - les garages collectifs de caravanes*,
  - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
  - les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE Us 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m à l'exception des voies à sens unique.

ARTICLE Us 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE Us 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Us 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE Us 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- La construction en limite est autorisée.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m des dites limites

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*,

ARTICLE Us 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE Us 9 • EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

ARTICLE Us 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limite de hauteur* maximale.

ARTICLE Us 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE Us 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE Us 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15%.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations.

ARTICLE Us 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser se divisent en :

- Des zones à vocation principale d'habitat :
  - AUa urbanisables à court terme (zones dites « ouvertes ») conformément au PADD et au schéma de principe figurant dans les orientations d'aménagement particulières.
  - AU, zones non constructibles en l'état actuel du PLU, urbanisables à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (zones dites « fermées »).

- Des zones à vocation d'activités :
  - AUia urbanisable à court terme correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Val de Charvas dans les conditions prévues par la ZAC gérée par la Communauté de Communes,
  - AUi urbanisable à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme ou d'une création de ZAC (zone dite « fermée »).

- Une zone à vocation de loisirs AUL urbanisable dès la zone sera équipée conformément au PADD.

- Une zone AUc destinée à accueillir des constructions et aménagements nécessaires à la restructuration du collège, urbanisable à l'occasion de la réalisation des équipements permettant un aménagement cohérent de la zone.

CHAPITRE 3•1 – ZONE AU et AUi

CARACTERE DE LA ZONE

Zones à urbaniser, présentant un caractère naturel, non constructibles en l'état actuel du PLU, mais destinées à recevoir des constructions à plus ou moins long terme.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement de la zone sera alors défini.

ARTICLE AU 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant, les dispositions de l'article AU2, dans l'ensemble des zones AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage de stationnement
- les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales
- les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux
- les hôtels ou restaurants
- les carrières*
- les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes* isolées
- les habitations légères de loisirs*
- les dépôts de toute nature
- les garages collectifs de caravanes*
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ouverts au public
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- les entrepôts et les entrepôts commerciaux
- les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- les équipements de production d'énergie de type éolienne
- les antennes de radio communication

ARTICLE AU 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant, les dispositions de l'article AU1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées dans la zone AU que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- les constructions et les installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de réseaux (voiries*, réseaux divers...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques,

- les constructions à usage d'annexes* à condition qu'elles constituent une dépendance à une construction d'habitation existante ou autorisée dans la zone,

- les constructions à usage d'annexes* (hors les piscines) dans la limite totale de 50 m^2 d'emprise au sol* (une seule admise),

- la reconstruction* de 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.

ARTICLE AU 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non règlementé.

ARTICLE AU 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non règlementé.

ARTICLE AU 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

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

Règles générales :

• Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisées :

- La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.
- La reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

• Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point d'une construction ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m de ladite limite.

Cette disposition s'applique également aux piscines privées.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AU 12 • STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

CHAPITRE 3•2 – ZONE AUa

CARACTERE DE LA ZONE

Zones à urbaniser à vocation principale d'habitat pavillonnaire, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions conformément au PADD et aux schémas de principe figurant dans les orientations particulières d'aménagement.

Le secteur de la Goule 3 situé dans une « cuvette » devra faire l'objet d'une attention particulière quant à la gestion des eaux de pluie. Le maître d'ouvrage devra prendre toutes les dispositions techniques nécessaires pour se prémunir contre tous dommages pouvant être occasionnés aux bâtiments du fait de l'action des eaux (mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits, bassin de rétention suffisamment dimensionné, infiltration des eaux sur la parcelle, récupération des eaux de toiture, limitation de l'imperméabilisation des sols...)

ARTICLE AUa 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- les constructions à usage :
  - agricole, non liées à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
  - d'habitation,
  - d'hébergement hôtelier,
  - de bureaux,
  - de commerces
  - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
  - de parc de stationnement,
  - artisanal et industriel supérieures à 500 m^2 d'emprise au sol*,
  - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance d'une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
  - d'annexes* (hors les piscines) supérieures à 50 m^2 d'emprise au sol* (une seule admise),

- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,

- les installations et travaux divers* suivants :
  - les parcs d'attraction* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules*,
  - les garages collectifs de caravanes*,

- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- 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 équipements producteurs d'énergie de type éolienne,

- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE AUa 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUa 1 ci-dessus, sont admis sous réserve de **s'insérer dans une opération d'aménagement** (permis de construire groupé, lotissement*, association foncière urbaine, zone d'aménagement concerté...) sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, conformément aux orientations d'aménagement du PADD :

- Les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, de service, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif,

- les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- le système de fermeture devra se situer à 5 m de recul par rapport à l'alignement* actuel ou futur,

- les voies de desserte interne des lotissements* ou des opérations d'aménagement d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons doit être assurée en dehors des chaussées (sous forme de trottoirs, cheminements protégés, sécurisés...). Ces espaces piétonniers ne pourront être inférieurs à 1,40 mètre.

ARTICLE AUa 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

Eaux pluviales :

A chaque fois qu'un terrain a une superficie supérieure à 300 m^2, les eaux pluviales doivent soit :
- être absorber par infiltration, à l'aide de puits perdus dont le volume sera adapté à la quantité d'eau à recevoir en situation pluviométrique normale et à la perméabilité du terrain sur lequel il se trouve,
- être stocker sur la parcelle par tout dispositif (cuve de stockage des eaux pluviale avec trop plein raccordé au réseau...) permettant d'écrêter les débits avant déversement dans le réseau d'eau pluvial.

Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :
- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

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

Règles générales :

• Constructions réalisées en limite de propriété :

Sont autorisés :

- La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m. Entre la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit être conforme aux pentes de toiture définies à l'article 11,
- La reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

• Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

Cette disposition s'applique également aux piscines privées.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis de construire groupés assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUa 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines privées,
- pour le territoire des lotissements*, opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUa 9 • EMPRISE AU SOL*

• Construction à usage d'activité économique* :

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

• Autres constructions :

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

ARTICLE AUa 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 9 m pour l'ensemble des constructions.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions existantes dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevées.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUa 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE AUa 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUa 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%.

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

- Dans les lotissements*, les opérations d'aménagement d'ensemble ou permis de construire groupé, comportant au moins cinq lots ou constructions, il est exigé des espaces collectifs autres que voies, pistes cyclables, aire de stationnement, dans une proportion d'au moins 10% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.

  Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un lotissement* compris dans un Plan d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) qui prévoit la réalisation d'espaces collectifs communs à plusieurs opérations.

CHAPITRE 3•3 – ZONE AUia

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUia correspond à une zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales, et de bureaux) compatible avec l'environnement bâti existant.
Ce secteur correspond au périmètre de la ZAC du Val de Charvas.

ARTICLE AUia 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone AUia sont interdits,

- les constructions à usage :
  - agricole, non liées à l'activité d'une exploitation existante sur la zone,
  - de parcs de stationnement,
  - de commerces,
  - d'annexes* (dont les piscines) lorsqu'elles ne constituent pas une dépendance d'une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone,
  - d'annexes* (hors les piscines) supérieures à 50 m^2 d'emprise au sol* (une seule admise),
- les changements d'affectation des bâtiments contraires au règlement de la zone,
- les parcs d'attraction* ouverts au public,
- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- 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*,
- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE AUia 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUia 1 ci-dessus, sont admis sous réserve de **s'insérer dans une opération d'aménagement** (permis d'aménager, lotissement*, association foncière urbaine, zone d'aménagement concerté) sous la forme d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de ne pas compromettre des réalisations ultérieures :

- Les constructions à usage :
  - artisanal ou industriel,
  - de bureaux,
  - d'entrepôt,
  - hôtelier,
  - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone. Ces bâtiments d'habitation devront être intégrés ou accolés aux bâtiments existants ou autorisés dans la zone,

- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,

- les dépôts de véhicules*,

- les aires de jeux et de sports* lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,

- les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

Hors opérations d'aménagement d'ensemble, sont admis nonobstant les dispositions de l'article AUia1, les travaux concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m^2 :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage économique autre qu'agricoles,

- la reconstruction* de 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.

ARTICLE AUia 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions ne peuvent avoir en aucun cas une largeur de plateforme inférieure à 10 m.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain tout en permettant une manœuvre simple.

ARTICLE AUia 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

• **Alimentation en eau**

Lorsque les besoins industriels ou commerciaux ne pourront être assurés par le réseau communal, la possibilité du recours au pompage autonome pourra être envisagée, sous réserve des autorisations accordées par les administrations ou services compétents.

Dans ce cas, les installations devront être équipées d'un dispositif de comptage et de disconnexion du réseau d'eau potable.

Si les ressources en eau sont insuffisantes pour assurer la défense contre l'incendie, il pourra être demandé au pétitionnaire de constituer à sa charge des réserves complémentaires en eau.

• **Assainissement**

Eaux d'origine industrielle

Ce sont les eaux résiduaires autres que celles domestiques et pluviales. Elles comprennent les eaux de refroidissement.

Elles sont acceptées dans le réseau public, sous réserve que leurs caractéristiques et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation en vigueur.

Eaux de toiture

Les eaux de toiture doivent être obligatoirement rejetées dans le milieu naturel par la création de puits perdus et dans le respect de la protection de la nappe phréatique, ou réutilisées notamment pour l'arrosage des espaces extérieurs.

ARTICLE AUia 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUia 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis d'aménager assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

ARTICLE AUia 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

- Constructions réalisées en limite de propriété :

  Sont autorisés :
  - La construction des bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m. Entre la limite de recul, la hauteur de tout point de la construction doit être conforme aux pentes de toiture définies à l'article 11,
  - La reconstruction* de bâtiments dont la hauteur* mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 3,50 m.

- Constructions ne jouxtant pas la limite de propriété :

  Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

  Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait de 8 m par rapport à la limite de propriété des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'exécution du P.L.U.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour le territoire des lotissements*, des opérations d'aménagement d'ensemble et permis d'aménager assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement* ou de l'ensemble d'habitations,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUia 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règle générale :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUia 9 • EMPRISE AU SOL*

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du tènement*.

ARTICLE AUia 10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 12 m, à l'exception des constructions destinées aux activités comportant des contraintes spécifiques et pour lesquelles la hauteur* maximale peut être portée à 17 m, si ces nouvelles constructions font l'objet d'un effort particulier d'insertion dans le site d'accueil.

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUia 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

En outre pour cette zone :

La zone AUia, accueillant les activités industrielles et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

La conception des clôtures, tant dans leur proportion que dans leur aspect extérieur, doit aboutir à limiter leur impact visuel dans le paysage. Elles devront présenter une stabilité dans le temps. A ce titre, la végétation tenant lieu de clôture doit être pérenne.
Il est admis dans cette zone des clôtures composées :

- d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un dispositif ajouré simple et sobre (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- d'un dispositif ajouré simple et sobre à condition qu'il soit accompagné d'une composition paysagère d'une hauteur maximale de 1,80 m.

ARTICLE AUia 12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

En outre pour cette zone :

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

1. Pour les constructions à usage d'habitations :
   2 emplacements par logement.

2. Pour les constructions à usage de bureaux :
   1 emplacement pour 50 m^2 hors œuvre nette.

3. Pour les constructions à usage d'industrie ou d'artisanat :
   - 1 emplacement pour 50 m^2 hors œuvre nette s'il s'agit de locaux de production,
   - 1 emplacement pour 100 m^2 hors œuvre nette s'il s'agit d'entrepôts ou de locaux assimilés.

4. Dans les cas non prévus aux alinéas précédents, le nombre d'emplacements de stationnement doit permettre une satisfaction normale des besoins, eu égard à la destination des constructions.

ARTICLE AUia 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 15% de la surface non bâtie, couvrant notamment la marge de recul mentionnée à l'article AUia 6.

- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Les garages ou les parkings à l'air libre, visibles des voies doivent être masqués par des retraits plantés et bordés par des haies vives persistantes d'au moins 1 m de hauteur et environ 60 cm d'épaisseur.

  Sur les aires de stationnement en surface, il est exigé la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

- Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions et installations.

ARTICLE AUia 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE 3•4 – ZONES AUL ET AUC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUL correspond à une zone à vocation sportive et de loisirs. Elle pourra accueillir des équipements et constructions publics à caractère sportif ou de loisirs.

La zone AUC correspond à un secteur d'entrée de ville composée d'un d'équipement collectif majeur : le collège. Cette zone pourra accueillir des constructions à vocation publique et des ouvrages liés au réaménagement des espaces extérieurs et de la voirie*.

ARTICLE AUL 1 et AUC 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans l'ensemble de la zone AUL sont interdits :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - agricole,
  - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
  - de commerces,
  - artisanal ou industriel,
  - hôtelier,

- les installations et travaux divers* suivants :
  - les parcs d'attraction* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes*,

- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- 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*,

- l'ouverture de carrières*.

ARTICLE AUL 2 et AUC 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les occupations et utilisations du sol visées au chapitre AUI 1 ci-dessus, sont admis sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone :

- les constructions à usage :
  - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements existants ou autorisés dans la zone,
  - de bureaux et de services, si elles sont en lien avec les équipements existants ou autorisés dans la zone,
  - d'équipement collectif*,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les ouvrages hydrauliques,

- les installations et travaux divers* suivants :
  - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
  - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public
  - les affouillements* et exhaussements de sol* liés à une construction ou à un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE AUL 3 et AUC 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUL 4 et AUC 5 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE AUL 5 et AUC 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUL 6 et AUC 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règles générales :

Pour la zone AUL, le retrait minimum est de 10,00 m à compter de l'emprise de la voie figurée au PLU ou ultérieurement précisé par un plan d'alignement*. Pour la zone AUC, il est fixé à 5 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE AUL 7 et AUC 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4m pour toutes les constructions.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUL8 et AUC 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE AUL9 et AUc 9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE AUL10 et AUc 9• HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUL11 et AUc 11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE AUL12 et AUc 12 • STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUL13 et AUc 13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUL14 et AUc 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE IV • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 4•1 – ZONES A, Ap, Ar et Am

CARACTERE DE LA ZONE

La zone agricole est à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols.

Elle comprend :

- un secteur, dit Ap, correspondant à la plaine. La zone Ap correspond des sols à forte valeur ajoutée ayant fait l'objet d'investissements importants (remembrement, irrigation...). Ces sols présentent également une forte valeur culturale.

- des secteurs inconstructibles, dits Am, correspondant aux zones d'aléas miniers les plus forts. Les zones inconstructibles et où la reconstruction des bâtiments détruits n'est pas autorisée correspondent :
  - à un périmètre de 15 mètres de rayon centré sur l'ouvrage, pour les ouvrages débouchant au jour (puits visibles ou non visibles, fendues),
  - au périmètre des zones de travaux situés à moins de 50 mètres de profondeur.

- des secteurs inconstructibles, dits Ar, correspondant aux zones à risques de glissement de terrain et de coulées de boues. Ces zones sont inconstructibles et la reconstruction des bâtiments détruits n'est pas autorisée.

ARTICLE A 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole*.

Dans la zone Ap, sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol (y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole) non liées à des constructions à usage agricole déjà existantes dans la zone à la date de publication du PLU (exceptés tout type de serres agricoles et horticoles et les châssis).

Dans les zones Ar et Am, sont interdites toutes les constructions, occupations et utilisations du sol. La reconstruction des bâtiments détruits n'est pas autorisée

ARTICLE A 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans la zone A, nonobstant les dispositions de l'article A1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions à usage :
  - d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol* est au moins égale à 60 m^2.
  - d'annexes* (y compris les piscines) lorsqu'elles sont liés à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 25 m autour des bâtiments existants ou autorisés et dans la limite de 50 m^2 d'emprise au sol* (une seule admise).

- L'aménagement dans le volume existant des constructions anciennement à usage agricole ou à usage d'habitation, si le bâtiment a été identifié sur le document graphique, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments disposant de l'essentiel des murs porteurs à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 100 m^2 :
  - l'aménagement et l'extension* des constructions nécessaires à une exploitation agricole*,
  - 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.

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration et sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*.

- Les constructions et les installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de réseaux (voiries*, réseaux divers...) si leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- Les affouillements* et exhaussements* de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

Dans la zone Ap, nonobstant les dispositions de l'article A1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

• Les constructions à usage :

- agricole à condition d'être liée à une exploitation agricole* déjà existante dans la zone à la date de publication du PLU et sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants dont l'emprise au sol* est au moins égale à 60 m^2.

• Les constructions et les installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de réseaux (voiries*, réseaux divers...) si leur localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

ARTICLE A 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone, lors de l'extension* ou de l'aménagement de constructions existantes possédant un assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma général d'assainissement, le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter l'augmentation de capacité de la filière nécessaire pour réaliser cette extension*.

ARTICLE A 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle.

ARTICLE A7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règles générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE A8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants,
- pour les piscines,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à :
- 12 m pour les constructions à usage agricole,
- 9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation.

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE A11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE A12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE A14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 5•1 – ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone n'ayant pas une vocation résidentielle, le règlement permet la gestion du bâti existant diffus à travers le territoire communal (qu'il ait ou qu'il n'ait plus de rapport avec le secteur agricole).

La zone N comprend :

- Des zones naturelles à vocation de loisirs (dites NL) : NL1 (Le Crassier) et NL2 (Charvas), secteurs spécifiques de la commune réservés aux activités sportives et de loisirs. Dans la zone NL2 (Charvas) sont autorisés les équipements producteurs d'énergie de type éolienne. Ils sont interdits dans la zone du Crassier.

- Des zones dites N_H, secteur naturel ou agricole où des constructions existent déjà sous forme isolée, sous forme de hameaux, ou sous forme de regroupement traditionnel d'habitation.

ARTICLE N 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Nonobstant les dispositions de l'article 2, dans les zones N, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
  - agricole,
  - de bureaux,
  - d'équipement hôtelier,
  - d'activités industrielles et artisanales,
  - de commerces ou de services,
  - d'entrepôt et d'entrepôt commercial*,
  - de parc de stationnement,

- les constructions nouvelles à usage d'habitation,

- les installations et travaux divers* suivants :
  - les parcs d'attraction* ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules*,
  - les garages collectifs de caravanes*,

- les affouillements* et exhaussements de sol* non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,

- le stationnement isolé des caravanes*,

- 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 équipements producteurs d'énergie de type éolienne (pour la zone NL1 uniquement).

ARTICLE N 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Nonobstant les dispositions de l'article N1, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles réunissent les conditions énoncées ci-après :

- **Dans la zone N :**
  - Les constructions et les installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de réseaux (voiries*, réseaux divers...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- **Dans la zone NL1 :**
  - L'aménagement d'aires de jeux et de sport ouvertes au public conformes à la vocation de la zone, à condition de ne pas recevoir des constructions nouvelles (périmètre d'aléas miniers)

- **Dans la zone NL2 :**
  - L'aménagement d'aires de jeux et de sport ouvertes au public conformes à la vocation de la zone,
  - Les constructions et installations ainsi que les équipements collectifs à condition qu'ils soient conformes à la vocation de la zone (ex. : parcours de santé, aménagement des berges, constructions nécessaires à la pratique sportive et de loisirs : bureau, local rangement...).

- **Dans la zone N_H :**
  - Les constructions à usage d'annexes* (y compris les piscines) lorsqu'elles constituent une dépendance à une construction d'habitation existante ou autorisée dans la zone et dans la limite totale de 50 m^2 d'emprise au sol* (une seule admise).

  - La reconstruction* de 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.

ARTICLE N 3 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 7 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N 4 • CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 8 du titre I « Dispositions générales ».

En outre, pour cette zone, lors de l'extension* ou de l'aménagement de constructions existantes possédant un assainissement autonome conforme aux prescriptions du schéma général d'assainissement, le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter l'augmentation de capacité de la filière nécessaire pour réaliser cette extension*.

En l'absence d'un réseau d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions existantes à partir des ressources privées doit s'effectuer dans le respect de la réglementation en vigueur (procédures de déclaration et d'autorisation définies par le code de la santé publique).

ARTICLE N 5 • SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règles générales :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle s'applique également aux piscines.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, et permis de construire groupé assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

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

Règles générales :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE N8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m.

Cas particuliers :

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour les reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les extensions* de bâtiments existants à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les piscines,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et pour les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE N9 • EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N10 • HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 4 m pour les annexes*.

Les bâtiments existants dans la zone et dépassant ces limites, ne pourront être surélevés.

Il n'est pas fixé de hauteur* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE N11 • ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT* DE LEURS ABORDS

Se reporter au chapitre consacré à cette question en fin de document.

ARTICLE N12 • STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N13 • ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Se reporter à l'article 13 du titre I « Dispositions générales ».

ARTICLE N14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 ••• PRESCRIPTIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES CONSTRUCTIONS

1.1 • ASPECT ET INTEGRATION DANS LE SITE

D'une manière générale, les constructions à édifier ou à modifier peuvent être d'expression traditionnelle ou contemporaine, mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

La conception des constructions doit leur permettre de s'intégrer :
- dans le paysage naturel en respectant la morphologie des lieux
- dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rue, parcelles, bâti existant...)

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

1.2 • ENDUITS ET COULEURS

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les murs de clôture ou de soutènement devront être enduits. L'unicité de couleur avec la façade sera recherchée.

Les couleurs des enduits, des peintures, des toitures, doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

Les couvertures doivent être d'une coloration rouge unie ou rouge vieillie.

Pour les menuiseries, les teintes vives (jaune, rouge, etc...) sont interdites pour les bâtiments existants. L'unité de couleur pour les volets est obligatoire.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent, cependant, être en harmonie avec celles utilisées localement.

1.3 • MOUVEMENTS DE SOL ET TALUS

Sont interdits :

- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti,

- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Composition des talus :

- La hauteur* du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas excéder 1 m mesuré au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).

- La pente du talus ne doit pas excéder 40 %.

- Les talus doivent être plantés.

1.4 • CLOTURES*

1•4•1• Dans la zone UB :

Les murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies seront soit :

- réalisés en maçonnerie pleine (1,80 m maximum),
- composés d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Afin d'être en harmonie avec l'existant, là où il y a soit des contraintes architecturales d'alignement*, soit des murs existants, la hauteur* des clôtures pourra être fixée par l'autorité compétente. Elle ne pourra pas excéder 2,30 m lorsqu'elles sont réalisées en maçonnerie pleine. Elles seront enduites dans les tonalités ocre foncé, pisé dans le bourg, avec couvertine en tuiles. L'unicité d'enduit entre le mur et la façade sera recherchée.

1•4•2• Le long des RD 150 et RD 150^{E} :

Compte tenu des nuisances sonores, les clôtures en limite séparative des terrains et en bordure de voie seront soit :

- composées d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- réalisées en maçonnerie pleine d'une hauteur* maximale de 1,80 m.

1•4•3• Dans les autres zones :

Les clôtures en bordure de voirie* seront composées d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures en limite séparative des terrains seront soit :

- composées d'un muret (de 0,40 m à 0,60 m maximum) surmonté d'un grillage (de 1,20 m à 1,40 m maximum) d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- réalisées en maçonnerie pleine d'une hauteur* maximale de 1,80 m.

Les haies végétalisées sont autorisées sur la commune dans les conditions prévues de l'article 671 du Code Civil.

Les clôtures de types autoroutières sont admises le long du tracé de l'A46 Sud.

1.5 • OUVRAGES ANNEXES*

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

1.6 • BOISEMENTS

Dans les lotissements*, ils doivent être pris en charge par le lotisseur sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).

2 ••• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE

2.1 • CONSTRUCTIONS NEUVES :

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

2.2 • RESTAURATION DE BATIMENTS :

Les règles présentées au paragraphe 3 ci-après sont applicables, sauf en ce qui concerne :

• Les ouvertures :
Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées.

• Les façades :
Les matériaux employés en façades doivent êtres, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

3 ••• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLES

3.1 • TOITURE : FAITAGE ET PENTE

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, leur pente comprise entre 25 et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction (excepté pour le centre ancien).

Pour les tuiles en écaille, la pente autorisée sera comprise entre 25 % à 65 %.

Les toitures à une pente et les toitures terrasses ponctuelles sont autorisées pour les volumes annexes* lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration et d'extension* mesurées, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

3.2 • TOITURE : COUVERTURE

Les toitures doivent être couvertes de tuiles de coloration rouge unie ou rouge vieillie, ou de bardeaux d'Asphalte.

4 ••• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES, ARTISANAUX ET INDUSTRIELS

4.1 • RAPPEL DES PRESCRIPTIONS GENERALES

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les couleurs des enduits, doivent être conformes au nuancier déposé en mairie.

4.2 • TOITURE :

- La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 60 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 m par volume excepté dans les zones Ui et Auia, Aui, Us.
- Dans les zones UI, AUI et Us, les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments industriels et d'activités. Dans le cas des toitures à faible pente (bac sec par exemple), les acrotères sont fortement conseillés.

4.3 • BARDAGE

Hors des zones d'activités, en cas d'utilisation de bardages, la couleur de ceux-ci doit être dans les tonalités conformes au nuancier déposé en mairie.

Le bardage est autorisé pour les bâtiments d'activités industrielles et commerciales.

Pour les bâtiments agricoles, la couleur du bardage doit être conforme au nuancier déposé en Mairie.

DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Un affouillement est, au titre de la nomenclature des installations classées pour l'environnement, une extraction en terre ferme dont le but est la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.
Certains affouillements sont des installations classées.

Seuls ne sont pas des installations classées les affouillements suivants :
- Les affouillements dont les matériaux extraits ne sont pas utilisés en tant que matériaux de carrière
- Les affouillements qui portent à la fois sur une superficie inférieure ou égale à 1000 m^2 et sur une quantité de matériaux inférieure ou égale à 2000 tonnes
- Les affouillements réalisés pour permettre l'implantation d'une construction bénéficiant d'un permis de construire
- Les affouillements réalisés sur l'emprise des voies de communication terrestres (tunnels, tranchées)
- Les affouillements dont les matériaux extraits sont utilisés sur l'emprise du lieu d'extraction.

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. Elles sont soumises à une autorisation au titre des installations et travaux divers (art. R.422-2 du C.U.).

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 kartings ou de circuits automobiles, ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

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'AFFECTATION

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.)

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de S.H.O.N., 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.

DEPOT 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^2.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

ESPACE BOISE CLASSE

Les EBC constituent une catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains protégés par le PLU. Les règles de protection de EBC sont contenues dans les articles L. et R. 130-1 et s. du code de l'urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe*.

Il a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soit utilisés de façon incompatible avec leur destination future.
A ce tire, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur, conformément à l'article L.311-1 du Code Rural, au moins le Surface Minimum d'Installation.
Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum X nombre d'associés.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

GROUPE

Les constructions sont considérées comme groupées lorsqu'elles constituent un groupe d'eau moins 5 maisons individuelles contiguës.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

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

HAUTEUR

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur* est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur* doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE : (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de 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.
Toute carrière est une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration.

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

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- Les parcs d'attraction 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^2 et la dénivellation supérieure à 2 m.

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

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

MUR DE SOUTENEMENT

Le mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque deux sols ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue un mur de soutènement et non un mur de clôture.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement, celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain, mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais.

OUVRAGES 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.

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 PLU., c'est à dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

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 l'autorisation municipale.

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

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

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

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

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

TENENEMENT

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit

plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

VOIRIE

Les côtes 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 zone 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.