

Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUiH) de Matour et de sa Région



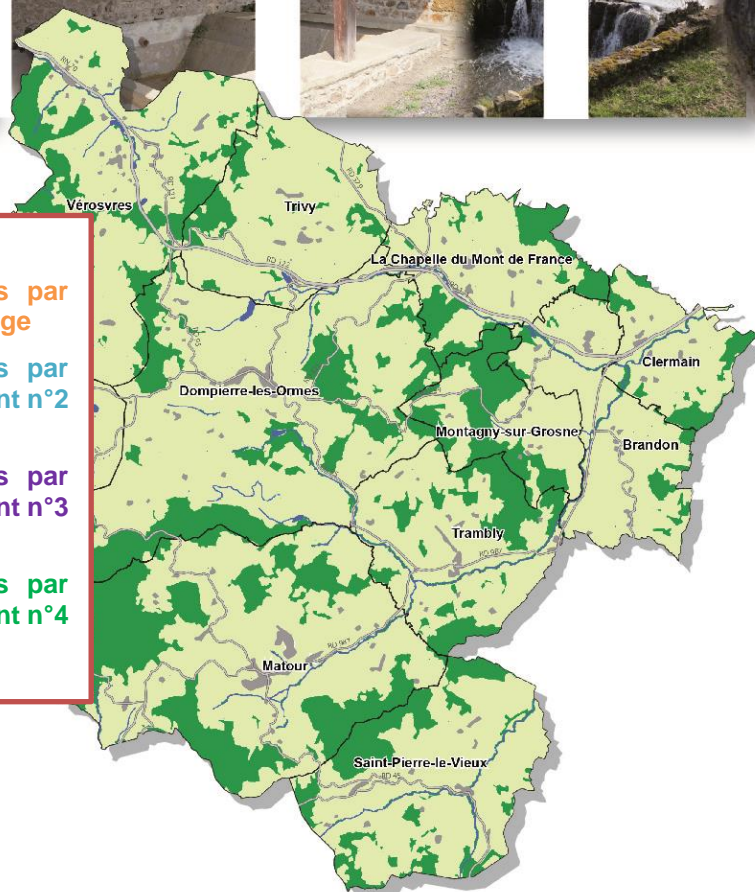
Guide de lecture :

Les modifications apportées par Modification n°1 sont en orange

Les modifications apportées par Révision avec examen conjoint n°2 sont en bleu

Les modifications apportées par Révision avec examen conjoint n°3 sont en violet

Les modifications apportées par Révision avec examen conjoint n°4 sont en vert



Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Article 1 - Champ d'application territoriale	3
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 Archéologie préventive.	4
Article 4 - Division du territoire en zones.....	5
Article 5 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	6
Article 6 - Adaptations mineures de certaines règles	6
Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	7
Article 8 - Droit de préemption urbain.....	7
Article 9 - Risques technologiques et nuisances	7
Article 10 - Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme	7
Article 11 - Définitions	8
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits	17
Article 13 – Rappel des procédures applicables à certaines occupations et autorisations du sol	18
Article 14 – Disposition ne relevant pas du champ de l'urbanisme	21
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	23
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	27
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc	31
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh	35
Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	40
Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui	44
Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	49
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	53
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa.....	54
Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi.....	58
Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa.....	61
Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi.....	65
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	68
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	75
Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	75
TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)	82

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement a été élaboré avant la rénovation du code de l'urbanisme intervenue au 1^{er} janvier 2016. Les références au code de l'urbanisme sont celles d'avant cette réforme.

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L123-1 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de Matour et sa Région intégrant les communes de :

- Brandon
- La Chapelle du Mont de France
- Clermain
- Dompierre les Ormes
- Matour
- Montmelard
- Montagny-Sur-Grosne
- Saint-Pierre-Le-Vieux
- Trambly
- Trivy
- Vérosvres

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 3 Archéologie préventive.

Les aménagements de type ZAC ou permis de lotir d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillement ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du code du patrimoine).

En application des articles L.531-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – service régional de l'archéologie (39 rue Vannerie – 21000 Dijon – Tél. 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20).

L'article R.532-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R.523-8 du même code : « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines, 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.

Zones à urbaniser

Zones AU, dites zones à urbaniser. 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, les orientations d'aménagement et de programmation 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 les orientations d'aménagement et de programmation 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.

Zones agricoles

Zones A dites zones agricoles, 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article [R.* 123-12](#), le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La notion de changement de destination :

Il est rappelé que les anciens bâtiments techniques agricoles n'ayant plus d'usage agricole et qui forment un ensemble bâti cohérent avec l'habitation, constituent aujourd'hui des locaux accessoires à l'habitation. Ils sont ici considérés comme des constructions ayant le même usage que l'habitation. La création de logements dans ces constructions ne constitue pas un changement de destination et est donc admis sous réserve que les réseaux existants ou projetés soient suffisants pour les occupations à desservir et qu'il ne compromette pas l'activité agricole..

Zones naturelles et forestières

Zones N, dites zones naturelles et forestières, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article [L. 123-4](#), ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

La notion de changement de destination :

Il est rappelé que les anciens bâtiments techniques agricoles n'ayant plus d'usage agricole et qui forment un ensemble bâti cohérent avec l'habitation, constituent aujourd'hui des locaux accessoires à l'habitation. Ils sont ici considérés comme des constructions ayant le même usage que l'habitation. La création de logements dans ces constructions ne constitue pas un changement de destination et est donc admis sous réserve que les réseaux existants ou projetés soient suffisants pour les occupations à desservir et qu'il ne compromette pas le caractère naturel de la zone.

Article 5 - Autres éléments portés sur le document graphique

Le plan comporte aussi :

- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- un périmètre visant la protection de la ressource en eau. Ce périmètre est établi de façon transitoire, jusqu'à l'aboutissement de la DUP instituant les périmètres de protection des captages. Le périmètre indiqué (reprenant les futurs périmètres à l'issue de la DUP, tel que connu au moment de l'élaboration du PLUIH), sera substitué par la SUP qui sera instituée.

Article 6 - Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Article 7 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

Le territoire est concerné par des risques d'inondation de la Grosne et de ses affluents

Dans ces secteurs concernés par le risque d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,
- tout sous-sol est interdit,
- les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue,
- prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves,
- le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapet anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage.

Article 8 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU du territoire communautaire.

Article 9 - Risques technologiques et nuisances

Classement sonore des infrastructures terrestres

Le territoire est concerné par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres annexé au PLU.

Article 10 - Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut " Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;."

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17d et R421.23h du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

Le PLUi du territoire communautaire met en place ces dispositions pour préserver des boisements des parcs d'intérêt paysager et patrimonial majeur.

Cette identification implique les dispositions suivantes :

- les arbres identifiés ne doivent pas être détruits
- en cas de problème phytosanitaires exigeant leur abattage, ils doivent être remplacés par des essences « dites nobles ou de parcs » détaillées ci-dessous :

Les « essences dites nobles ou de parc » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba, Ifs, Buis

De plus:

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;

Article 11 - Définitions

Affouillement – Exhaussement des sols

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, 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.

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement, la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

Aménagement :

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

Annexe ou local accessoire à l'habitation

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

Les piscines sont des locaux accessoires à l'habitation mais font l'objet de dispositions particulières en matière d'implantation

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)

I.-Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

- 1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
- 2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;
- 3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

- 1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
- 2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 3° La valeur de la consommation maximale ;
- 4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
- 6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
- 7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
- 8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
- 9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
- 10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
- 11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L134-2.

III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Caravanes et campings

Article R111-37 du code de l'urbanisme

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R111-38 du code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article [R. 111-42](#) ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles [L. 130-1](#) à [L. 130-3](#), ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R111-39 du code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article [R. 111-43](#).

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Article R111-40 du code de l'urbanisme

Nonobstant les dispositions des articles [R. 111-38](#) et [R. 111-39](#), les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au « j » de l'article [R. 421-19](#) et au « e » de l'article [R. 421-23](#) ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article R111-41 du code de l'urbanisme

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R111-42 du code de l'urbanisme

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- 1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles [L. 422-1](#) et [L. 422-2](#), sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article [L. 341-1](#) du code de l'environnement ;
- 2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- 3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article [L. 313-1](#), dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article [L. 621-30-1 du code du patrimoine](#) et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'[article L. 1321-2 du code de la santé publique](#).

Article R111-42 du code de l'urbanisme

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Caravanes : stationnement de caravanes :

R 421.19 c : doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

R421.23 d : doivent être précédés d'une déclaration préalable l'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au **R421.23 j :**

- sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
- sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Constructions à usage d'équipement collectif

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

Constructions à usage de stationnement

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

Défrichement

Sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue de la coupe et du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé (Article L123-2-a du code de l'urbanisme) :

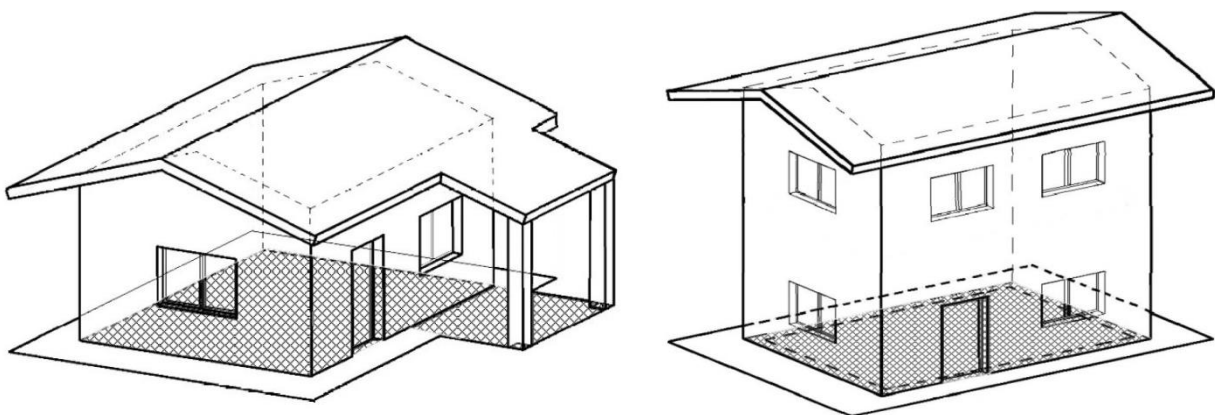
Le PLU peut fixer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Article L123-17 du code de l'urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants,

Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus » (art R420-1) à l'exception de la modénature et des simples débords de toiture (cf. circulaire du 3/02/12 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions)



Schémas extraits de la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NOR : DEVL1202266C

NB : En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Ensembles commerciaux (Art L752-3 du code du commerce)

I- Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L311-1 du code de l'urbanisme.

Entrepôts

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial ou artisanal pouvant comporter des surfaces de réserve tels que, par exemple, les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition - vente, etc...). Ces derniers ne constituent pas des entrepôts.

Espaces boisés classés

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective, ayant une activité de production agricole (cf. ci-après). L'exploitation agricole doit avoir un caractère professionnel. (Cf. ci-après).

Activité de production agricole : sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle. Elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation et exercées par les agriculteurs eux-mêmes à savoir :

- les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, viande, conserve, jus, vin etc.)
NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles, produits dans un autre lieu est une activité commerciale.
- Les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage, débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôtes, camping à la ferme, visite d'exploitation), production le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles,

de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations.

NB les activités suivantes ne sont pas considérées comme agricoles :

- Paysagiste
- Entretien des parcs et jardins et élagage
- Prestations en travaux ou services agricoles
- Travaux de terrassement
- Vente de bois ou bûcheronnage
- Pension exclusive de chevaux
- Gardiennage d'animaux de compagnie ou spectacle

Le caractère professionnel de l'exploitation est conditionné à l'exercice d'une activité agricole sur une exploitation :

- au moins égale à la SMA
- ou représentant au moins 1200 heures annuelles de temps de travail.

Dans la période transitoire entre la définition exacte de la SMA, il sera fait référence à la SMI pondérée.

Extension

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

Habitations légères de loisirs (R*111-31 et suivants du code de l'urbanisme)

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-31 du code de l'urbanisme.

Leurs conditions d'implantation sont fixées aux articles R*111-32-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et l'égout du toit, ou au niveau de la toiture terrasse, situé sur cette verticale au point considéré.

Impasse

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

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement 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.

Lotissement (art. L442.1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Article L442-1-1 : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1.

Article L442-1-2 : Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

Article L442-2 : Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Article L442-3 : Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Reconstruction à l'identique (article L111-3 du code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Servitude (au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

Article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme (L151-16, codification au 01/01/2016)

Le PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale

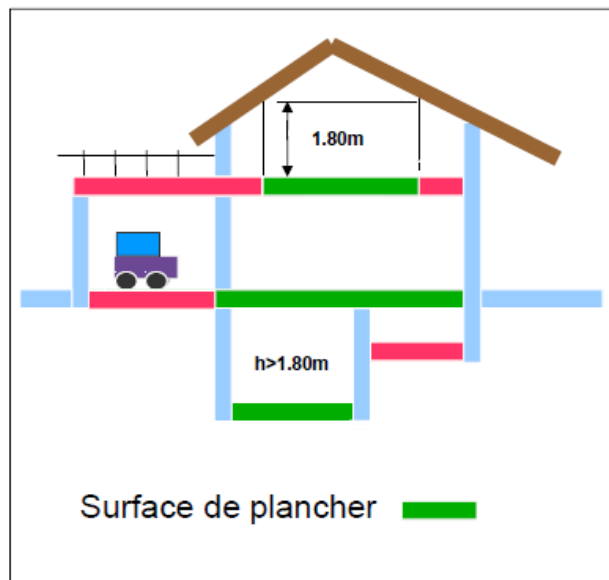
Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

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

Schéma extrait de la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

NOR : DEVL1202266C

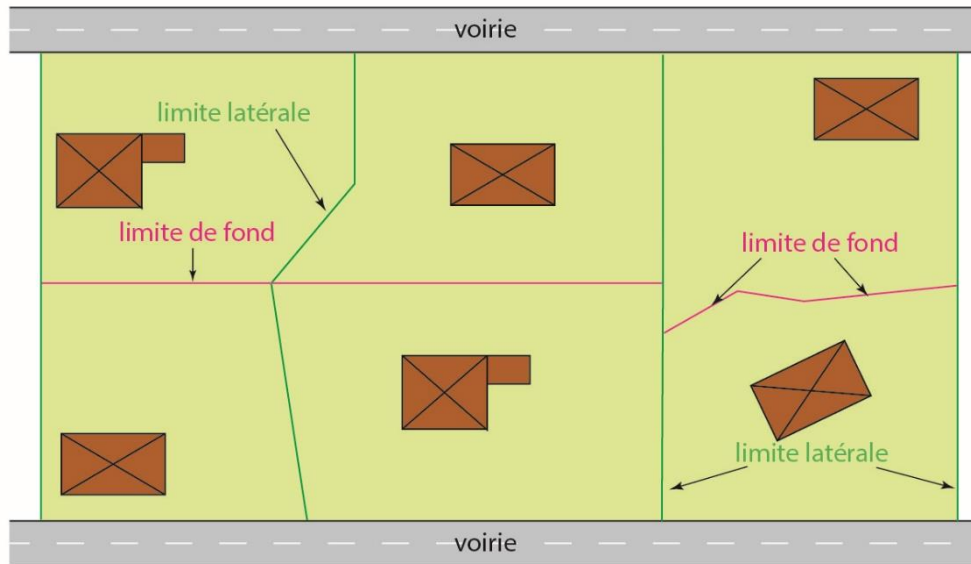


Tènement

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

Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

- Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



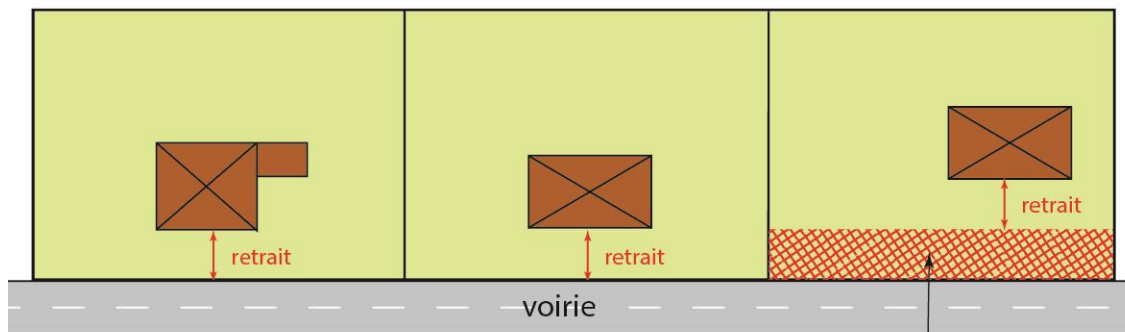
- Définition à prendre en compte pour l'application de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

Article 13 – Rappel des procédures applicables à certaines occupations et autorisations du sol

Au moment de l’approbation du PLU, il existe plusieurs régimes d’autorisations d’urbanisme.

La déclaration préalable :

Elle est exigée dans les conditions suivantes

Surface de la construction	<p>Une déclaration préalable est exigée si les travaux créent entre 5 m² et 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol .</p> <p>Ce seuil de 20 m² peut être porté à 40 m² pour les travaux concernant une construction existante. Les travaux doivent, pour cela, être situés dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (comme un plan d'occupation des sols)</p>
Changement de destination	<p>Une déclaration préalable est demandée dans le cas d'un changement de destination d'un local (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) sans modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment</p>
Création de logement	<p>Une déclaration préalable est demandée dans le cas de création de logement dans un bâtiment existant même s'il n'y a pas de changement de destination</p>
Travaux modifiant l'aspect extérieur du bâtiment	<p>Une déclaration est obligatoire si les travaux modifient l'aspect initial du bâtiment. Les travaux concernés peuvent concerner :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre par un autre modèle, • le percement d'une nouvelle fenêtre, • ou le choix d'une nouvelle couleur de peinture pour la façade. <p>À l'inverse, les travaux consistant à restaurer l'état initial du bâtiment ne nécessitent pas de déclaration préalable. Ces travaux dits de ravalement concernent toute opération qui a pour but de remettre les façades en bon état de propreté comme le nettoyage des murs.</p> <p>Les travaux de ravalement nécessitent toutefois une déclaration préalable s'ils se situent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans un espace protégé comme les abords d'un monument historique, • dans un périmètre délimité par le PLU ou dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l' EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre, par délibération motivée, à déclaration préalable ces travaux.

Le permis de construire

Travaux sur une construction existante	<p>Un permis de construire est exigé si les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m². Lorsque la construction est située en zone urbaine d'une commune couverte par un PLU, un permis est nécessaire si :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les travaux ajoutent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² • ou s'ils ajoutent entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol <u>et</u> ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m². <p>Un permis est également exigé si les travaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation), • ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.
Travaux créant une nouvelle construction	<p>Les constructions nouvelles sont celles indépendantes de tout bâtiment existant. Elles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des constructions dispensées de toute formalité comme les piscines de moins de 10 m² ou les abris de jardin de moins de 5 m², • et de celles qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Autres formalités

Le recours à un architecte pour réaliser le projet de construction est obligatoire dès lors que la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction dépasse 170 m².

Permis d'aménager

Il est exigé notamment pour

la réalisation d'opération d'affouillement (creusage) et exhaussement (surélévation) du sol d'une profondeur ou d'une hauteur excédant 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (soit 20 000 m ²),
la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs,
la réalisation de certaines opérations de lotissement

Permis de démolir :

Un permis de démolir est exigé lorsque la construction dont la démolition est envisagée :

- relève d'une protection particulière (par exemples, secteur protégé par un plan local d'urbanisme, secteur sauvegardé, bâtiment inscrit au titre des monuments historiques),
- ou est située dans une commune où la collectivité d'instaurer le permis de démolir par délibération. En effet, le permis de démolir n'est pas obligatoire dans toute la France

Article 14 – Disposition ne relevant pas du champ de l'urbanisme

Les dispositions suivantes ne relèvent pas du champ du code de l'urbanisme et ne peuvent être intégrées au règlement du PLU. Elles relèvent d'autres réglementations. Toutefois elles sont rappelées ici.

Concernant l'eau potable : les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public d'eau potable par des phénomènes de retour d'eau devront être équipées après compteur d'un dispositif de disconnexion.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

La zone Ua correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel des centres historiques

La zone Ub correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel

Un sous-secteur Ubx permet de gérer la hauteur des clôtures dans le lotissement Croix-Mission à Matour

La zone Uc correspond aux secteurs à dominante d'habitat collectif de hauteur supérieure

La zone Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés

La zone Uh : correspond aux quartiers périphériques existants et aux hameaux existants.

La zone Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques.

La zone UL correspond aux secteurs d'accueil des campings et autres hébergements touristiques.

NB- on rappellera que dans les zones U : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole ou forestier,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article 2
 - d'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces). »
- Les hébergements insolites démontables dans le cadre d'une activité touristique, dans la limite de deux hébergements insolites sur le tènement de la construction.

Dispositions spécifiques :

1 - En bordure des voies repérées sur le document graphique comme « alignements d'activités » le Rez de chaussée des constructions affecté à des activités de commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif, ne peut changer de destination vers des destinations autres que commerce, bureaux, artisanat, équipement d'intérêt collectif.

2- Dans le périmètre identifié au document graphique au titre de l'article L123.2a du code de l'urbanisme, le règlement interdit pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global les constructions ou installations d'une superficie supérieure à une emprise au sol supérieure à 20m², les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

Au terme des 5 ans à compter de la date exécutoire du PLUIH, le règlement de la zone Ua s'applique pleinement.

Article Ua 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions donnant sur la voie doivent être implantées en tout ou partie à l'alignement actuel ou futur.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec une autre implantation, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Pour les locaux accessoires aux habitations (ou annexes) : les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m.

Pour les piscines : à compter de l'alignement de la voie, un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ua 9 - Emprise au sol

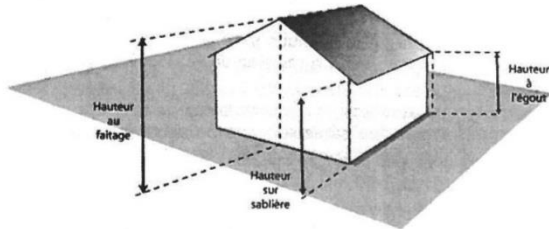
Non réglementé.

Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions

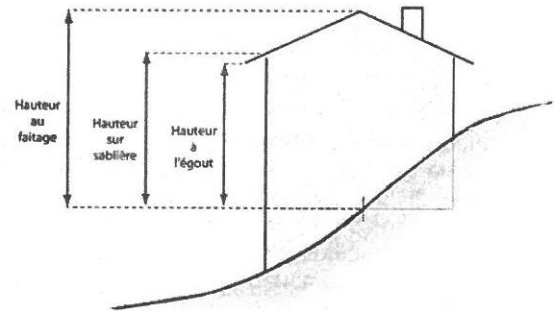
La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage de local accessoire à l'habitation (ou annexe à l'habitation) est limitée à 3 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 10 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.



En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ua 12 - Stationnement

Non réglementé

Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé

Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Ua 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ua 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article 2
 - d'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines):
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).
- Les hébergements insolites démontables dans le cadre d'une activité touristique, dans la limite de deux hébergements insolites sur le tènement de la construction.

Article Ub 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Pour les locaux accessoires aux habitations (ou annexes) : les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m.

Pour les piscines : à compter de l'alignement de la voie, un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ub 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage de local accessoire à l'habitation (ou annexe à l'habitation) est limitée à 3 m à l'égout du toit, ou au niveau de la toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ub 12 - Stationnement

Pour les logements neufs et les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher de logement, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires en proportion avec le nombre de logements.

Pour les opérations de construction et d'aménagement à partir de 5 logements créés, il est exigé une place visiteur pour 5 logements.

Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé.

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Ub - 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ub - 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U_c

Article U_c 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article 2
 - d'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article U_c 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U_c 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines):
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).
- Les hébergements insolites démontables dans le cadre d'une activité touristique, dans la limite de deux hébergements insolites sur le tènement de la construction.

Article Uc 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Pour les locaux accessoires aux habitations (ou annexes) : les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m.

Pour les piscines : à compter de l'alignement de la voie, un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article Uc 9 - Emprise au sol

Non réglementé

Article Uc 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage de local accessoire à l'habitation (ou annexe à l'habitation) est limitée à 3 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 15 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uc 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uc 12 - Stationnement

Pour les logements neufs et les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher de logement, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires en proportion avec le nombre de logements.

Pour les opérations de construction et d'aménagement à partir de 5 logements créés, il est exigé une place visiteur pour 5 logements.

Article Uc 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé.

Article Uc 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Uc - 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uc - 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article 2
 - d'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,
- tout sous-sol est interdit,
- les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue,
- prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves,
- le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapet anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uh 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines):
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 50 m² :
 - La création de logements dans des locaux accessoires à l'habitation est autorisée si le local accessoire à l'habitation présente avant travaux une emprise au sol minimale de 70m². La création de logement est limitée à un logement par local accessoire à l'habitation.
 - Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées sur le même tènement que l'habitation.
 - Les extensions des activités existantes dans la zone dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les hébergements insolites démontables dans le cadre d'une activité touristique, dans la limite de deux hébergements insolites sur le tènement de la construction.

Article Uh 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Uh 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs de bâtis traditionnels implantés à l'alignement de la voie :

Les constructions donnant sur la voie doivent être implantées en tout ou partie à l'alignement actuel ou futur.

Dans les secteurs de bâti implanté en retrait de la voie

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions édifiées avec une autre implantation, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Pour les locaux accessoires aux habitations (ou annexes) : les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2 m.

Pour les piscines : à compter de l'alignement de la voie, un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

Article Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs Uh :

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Uh 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Uh 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage de local accessoire à l'habitation (ou annexe à l'habitation) est limitée à 3 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Uh 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Uh 12 - Stationnement

Pour les logements neufs et les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher de logement, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires en proportion avec le nombre de logements.

Pour les opérations de construction et d'aménagement à partir de 5 logements créés, il est exigé une place visiteur pour 5 logements.

Article Uh 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé.

Article Uh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Uh - 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Uh - 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2.
- 3 - Les constructions à usage :
 - Agricole et forestier,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2,
 - d'activité industrielle,
 - d'activité artisanale,
 - de commerce,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureau,
 - d'habitations et de locaux accessoires à l'habitation,
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes.
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.

Article Ue 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3 m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ue 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions, n'est pas réglementée.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ue 12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé.

Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Ue 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ue 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1- Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2- Les constructions à usage :
 - d'habitation et de locaux accessoires aux habitations
 - de piscines,
 - d'hébergement hôtelier,
 - agricole ou forestier,
- 3- Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.
- 4- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des périmètres de protection SEVESO,
- 5- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6- L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,
- tout sous-sol est interdit,
- les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue,
- prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves,
- le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapet anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont ouvertes au public.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'il s'agisse des régimes d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration et de ne pas générer des servitudes Seveso.
- Les ouvrages techniques, installations et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif.
- Les extensions des habitations existantes
- Les annexes aux habitations existantes (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

Article Ui 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.



Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies
- Dans la zone Ui de Vérosvres, le bâti doit s'implanter à une distance minimale de 30 m de l'axe de la RCEA et selon les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite de propriété constitue la limite de la zone Ui, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque la limite de propriété ne constitue pas une limite de zone Ui la construction doit s'implanter :

- Soit sur limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Ui 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Ui 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 15 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article Ui 12 - Stationnement

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

Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé.

Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Ui 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article Ui 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires aux activités de camping ou d'hébergement touristique ou ne relevant pas d'équipements d'intérêt collectif notamment :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les installations classées, pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article UL 2,
- 3 - Les constructions aux usages suivants :
 - Agricoles et forestiers
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article UL 2.
 - d'industrie
 - d'artisanat
 - de bureau,
 - d'habitations,
- 4 - Les installations classées pour la protection de l'environnement
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UL 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public
- Les loges de gardiennage dans la limite d'une loge pour l'ensemble de la zone UL considérée.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont liées aux activités existantes dans la zone.

Article UL 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article UL 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article UL 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UL 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Article UL 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article UL 12 - Stationnement

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

Article UL 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé.

Article UL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article UL - 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UL - 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement 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.

La zone AU comporte plusieurs secteurs :

La zone 1AUa ouverte à l'urbanisation et à vocation multifonctionnelle à dominante d'habitat avec un sous-secteur 1AUanc.

La zone 2AUa fermée à l'urbanisation et à vocation multifonctionnelle à dominante d'habitat. Cette zone sera ouverte par modification du PLU

La zone 2AUi fermée à l'urbanisation et à vocation d'activités économiques. Cette zone sera ouverte par modification du PLU

NB- on rappellera que dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation : les occupations non listées comme interdites ou soumises à conditions sont autorisées.

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Article 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone AUa et son sous-secteur 1AUanc sont interdits :

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf ceux autorisés à l'article 2
 - d'activité industrielle,
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

Article 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

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 dans les principes établis par les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1AUa 1.

Dans la zone 1AUa et son sous-secteur 1AUanc :

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont en souterrain ou en silo ou si elles sont ouvertes au public.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines):
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

Article 1AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article 1AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Dans la zone 1AUa :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Dans la zone 1AUanc

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article 1AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 1AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Pour les locaux accessoires aux habitations (ou annexes) : les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m.

Pour les piscines : à compter de l'alignement de la voie, un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

Article 1AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article 1AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage de local accessoire à l'habitation (ou annexe à l'habitation) est limitée à 3 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 10 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AUa 12 - Stationnement

Pour les logements neufs et les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher de logement, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires en proportion avec le nombre de logements.

Pour les opérations de construction et d'aménagement à partir de 5 logements créés, il est exigé une place visiteur pour 5 logements.

Article 1AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé.

Article 1AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 1AUa - 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUa - 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

Article 1AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1- Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2- Les constructions à usage :
 - d'habitation et de locaux accessoires aux habitations
 - de piscines,
 - d'hébergement hôtelier,
 - agricole ou forestier,
- 3- Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.
- 4- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des périmètres de protection SEVESO,
- 5- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
- 6- L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

Article 1AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1AUi 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone sont autorisées si elles sont ouvertes au public.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'il s'agisse des régimes d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration et de ne pas générer des servitudes Seveso.
- Les ouvrages techniques, installations et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif.
- Les extensions des habitations existantes
- Les annexes aux habitations existantes (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

Article 1AUi 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article 1AUi 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article 1AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies

Dispositions particulières

Article 1AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite de propriété constitue la limite de la zone AUi, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque la limite de propriété ne constitue pas une limite de zoneAUi la construction doit s’implanter :

- Soit sur limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 1AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d’équipements d’intérêt collectif n’est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 15 m à l’égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

En cas d’aménagement ou d’extension d’une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l’égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l’article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s’appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif.

Article 1AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 1AUi 12 - Stationnement

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

Article 1AUi 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé.

Article 1AUi 14 - Coefficient d’Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 1AUi 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUi 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

Article 2AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations non listées à l'article 2 sont interdites avant l'ouverture de la zone par modification du PLU.

Article 2AUa 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Article 2AUa 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article 2AUa 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article 2AUa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 2AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Pour les locaux accessoires aux habitations (ou annexes) : les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m.

Pour les piscines : à compter de l'alignement de la voie, un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

Article 2AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article 2AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUa 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUa 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage de local accessoire à l'habitation (ou annexe à l'habitation) est limitée à 3 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 10 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUa 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 2AUa 12 - Stationnement

Pour les logements neufs et les logements créés par changement de destination ou aménagement, il est exigé 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m² de surface de plancher de logement, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires en proportion avec le nombre de logements.

Pour les opérations de construction et d'aménagement à partir de 5 logements créés, il est exigé une place visiteur pour 5 logements.

Article 2AUa 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Non réglementé.

Article 2AUa 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 2AUa - 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUa - 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

Chapitre 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

Article 2AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations non listées à l'article 2 sont interdite avant l'ouverture de la zone par modification du PLU.

Article 2AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation : se référer aux dispositions générales.

Sont admises sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

Article 2AUi 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles devront présenter sur au moins un côté de la voie, un parcours matérialisé ou trottoir dédié aux circulations des piétons. Ce parcours ou ce trottoir devront présenter une largeur minimale d'1.40m dégagé de tout obstacle.

Article 2AUi 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article 2AUi 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 2AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies et selon les principes définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation
- Soit avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur des voies et selon les principes définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Article 2AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la limite de propriété constitue la limite de la zone 2AUi, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Lorsque la limite de propriété ne constitue pas une limite de zone 2AUi la construction doit s'implanter :

- Soit sur limite séparative
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 2AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 2AUi 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 15 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article 2AUi 12 - Stationnement

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

Article 2AUi 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Dans la zone 2AUi de Dompierre les Ormes dite « zone de Genève-Océan- les Prioles », les aménagements extérieurs devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de Programmation.

Article 2AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article 2AUi 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AUi 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- La zone Ai dédiée à la gestion des activités existantes en zone A
- La zone AL dédiée à la gestion des activités de loisirs avec hébergement

NB- on rappellera que dans les zones A : les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,
- tout sous-sol est interdit,
- les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue,
- prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves,
- le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapet anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage.

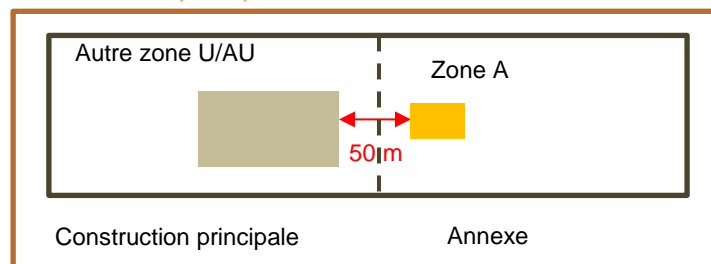
Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations, y compris classées, y compris les serres pour le maraîchage, nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions d'habitations en lien avec les sièges ou les bâtiments d'exploitation uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- ~~Lorsque l'exploitation agricole est dirigée de façon collective (Groupement d'exploitation agricole en commun), le nombre d'habitations est limité à 3 par exploitation.~~
- Les extensions des habitations en lien avec les sièges ou les bâtiments d'exploitation sont limitées à 30 % de la surface de surface de plancher existante.
- Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle doit s'implanter à proximité des bâtiments techniques, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. En cas de contraintes particulières, l'éloignement de l'habitation vis-à-vis des bâtiments techniques pourra être admise sur justifications. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées au fonctionnement ou à l'évolution de l'exploitation.
- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-surface minimale d'assujettissement (SMA). Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole dirigée par un agriculteur justifiant d'au moins une SMA et exploitant à titre principal.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

- Les piscines si elles sont situées à moins de 50m de l'habitation principale et sur le tènement foncier de l'habitation principale.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

Cas particulier des tènements en zone U ou AU coupés par une limite de zone A : la zone A permet pour les habitations situées dans une zone U ou AU, l'implantation :

- Des extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante
- Des annexes et des piscines à condition d'être situées à moins de 50 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bord du bassin pour les piscines) et sur le tènement foncier de l'habitation principale.



Dans ce cas les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) situés dans la zone A sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :

- de 50m²
- ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
- Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

Sont autorisés les changements de destination sur les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs Ai

Sont autorisés :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement et l'extension des constructions existantes sans changement de destination.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les constructions à usage technique liées à l'économie agricole ; de type hangars collectifs de stockage d'aliments ou de matériel, CUMA.

Dans la zone AL :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs et touristiques
- Les constructions nécessaires aux activités de loisirs et touristiques.
- Les activités de camping et le stationnement des caravanes

Article A 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Les rejets agricoles ne sont pas concernés par ces dispositions et doivent respecter des réglementations spécifiques.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3 m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Pour les locaux accessoires aux habitations (ou annexes) : les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m.

Pour les piscines : à compter de l'alignement de la voie, un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être implantées :

- pour les constructions à usage d'habitation : en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- pour les autres constructions : elles devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage de local accessoire à l'habitation (ou annexe à l'habitation) est limitée à 3 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article A 12 - Stationnement

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

Pour toute création de logement, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé

Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article A 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité, limitées :

- La zone Np d'intérêt patrimonial et paysager
- La zone Nc correspondant aux corridors écologiques
- la zone Ne correspondant aux équipements, ouvrages, installations et aménagements d'intérêt collectif (notamment : déchetteries, stations d'épuration, aires de covoiturage, aires de compostage, cimetières situés hors zones urbaines)
- la zone Nj dédiée aux anciens clos des villages non destinés à recevoir un développement urbain en raison de leur qualité paysagère, ainsi qu'aux espaces de jardins à créer en accompagnement du développement de zones AUa
- La zone NL correspondant aux aires de loisirs de plein air sans hébergement
- La zone Nf correspondant aux zones d'activités forestières
- La zone Nt : autorisant les hébergements touristiques

NB- on rappellera que dans les zones N: les occupations non listées comme autorisées et soumises à conditions sont interdites.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques d'inondation, délimités au document graphique par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

- les planchers habitables ou fonctionnels doivent être placés à une altimétrie supérieure au repère le plus proche des plus hautes eaux connues (PHEC), ou à défaut, au minimum à + 50 cm au-dessus du niveau du terrain naturel,
- tout sous-sol est interdit,
- les matériels et matériaux sensibles à l'humidité ainsi que les produits et matériels susceptibles d'être emportés par la crue, doivent être entreposés si possible sur des planchers situés au-dessus des PHEC ou aisément déplaçables hors d'atteinte de la crue,
- prévoir l'ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants et des cuves,
- le réseau d'assainissement sera sécurisé contre les crues par la mise en place de clapet anti-retour, ainsi que la mise hors d'eau des installations électriques et de chauffage.

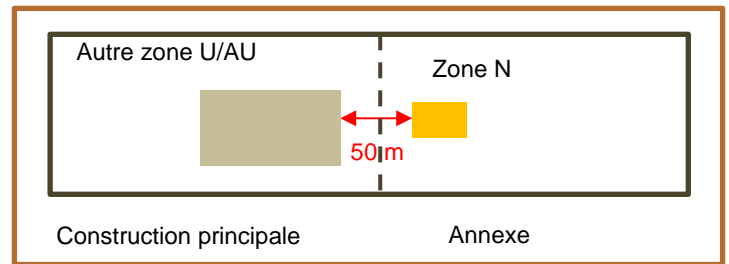
Dans la zone N :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre et matériaux sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- L'extension des bâtiments techniques agricoles existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les piscines si elles sont situées à moins de 50m de l'habitation principale et sur le tènement foncier de l'habitation principale.
- Les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - o de 50m²
 - o ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - o Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces).

Cas particulier des tènements en zone U ou AU coupés par une limite de zone N : la zone N permet pour les habitations situées dans une zone U ou AU, l'implantation :

- Des extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante
- Des annexes et des piscines à condition d'être situées à moins de 50 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bord du bassin pour les piscines) et sur le tènement foncier de l'habitation principale.



Dans ce cas les annexes aux habitations (ou locaux accessoires aux habitations) situés dans la zone N sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :

- de 50m²
- ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces

Sont autorisés les changements de destination sur les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Dans la zone Np :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Les changements de destination.
- Les annexes aux habitations ou activités présentes ou autorisées dans la zone sont limitées à une emprise au sol maximale au total des annexes (non comptées les piscines) :
 - de 50m²
 - ou de 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
 - Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles à compter de l'approbation du PLUi (la situation antérieure des annexes existantes avant l'approbation du PLUi n'entre pas dans le calcul des surfaces) sous réserve de ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis, ou végétaux de la zone Np considérée.
- Les piscines sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.

Dans la zone Nc :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements sous réserve de ne pas détruire les milieux écologiques présents et de maintenir les continuités écologiques.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

Dans la zone Nj :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements sous réserve de ne pas compromettre le caractère paysager.
- Les abris de jardin dans la limite de 7m² d'emprise au sol par abri de jardin.

Dans la zone NL :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs et touristiques
- Les constructions sans hébergement nécessaires aux activités de loisirs et touristiques

Dans la zone Ne :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements, cimetières,
- Les plateformes destinées au stationnement
- Les constructions nécessaires au service public : gestion des déchets, stations d'épuration,

Dans la zone Nf :

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Les aménagements, ouvrages techniques, stockages nécessaires aux activités de sylviculture.

Dans la zone Nt

Sont admis :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations, assainissements.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels

- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes
- Les aménagements, ouvrages et installations nécessaires aux activités de loisirs et touristiques
- Les habitations légères de loisirs et les hébergements insolites démontables (de type Yourte, roulotte, hébergement dans les arbres), ainsi que les campings, à condition qu'ils ne constituent pas un habitat permanent.
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

Article N 3 - Accès et voirie

ACCES :

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

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 être autorisées 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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet d'un véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

VOIRIE :

Les voies nouvelles 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, comme aux véhicules de service.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

Eaux usées :

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Dispositions particulières

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement de surélévation de constructions existantes édifiées avec une implantation inférieure à 3 m depuis l'alignement, dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

Pour les locaux accessoires aux habitations (ou annexes) : les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de 2m.

Pour les piscines : à compter de l'alignement de la voie, un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, une implantation autre peut être admise sous réserve que cette modification ne compromette pas l'intégration dans l'environnement immédiat.

Pour les piscines, une implantation avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à compter du bord du bassin, est imposée.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des constructions à usage de local accessoire à l'habitation (ou annexe à l'habitation) est limitée à 3 m à l'égout du toit ou au niveau de la toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit. ou au niveau de la toiture terrasse

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur de l'égout du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

Article N 12 - Stationnement

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

Pour toute création de logement, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Non réglementé.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article N 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors agricoles, commerciales, industrielles, ou artisanales)

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

11.4 - Bâtiments agricoles

11.5 - Bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux

11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : style savoyard, style provençal, architectures néo-classiques, haciendas...).

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :



Photos à valeur illustrative

11.1.2 -Volumes

Les formes et les volumes de constructions doivent tenir compte des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation...) afin de respecter le caractère de la zone. Une certaine homogénéité de voisinage doit être recherchée au niveau des formes et des volumes pour une meilleure perception de l'ensemble.

Les constructions présenteront une disposition harmonieuse des ouvertures et une simplicité de volume.

NB : L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles mises en place dans le présent article 11.

11.1.3/ Enduits et couleurs et des façades

Les constructions édifiées sur un même lot devront présenter une harmonie dans les couleurs.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les constructions de caractère provisoire réalisées avec des matériaux de rebut sont interdites.

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, 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 enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter les tons des couleurs locales et seront de finition mate. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites en grande surface sur les bardages.

Locaux annexes, extensions :

Les annexes et les extensions des bâtiments existants devront être réalisés, dans la mesure du possible, avec les mêmes matériaux que ceux du bâtiment ou à défaut avec des matériaux à dominante naturelle (bois, pierre...).

Les façades de ces annexes et extensions devront être recouvertes d'un enduit ou d'une couleur en harmonie avec le bâtiment.

Toutefois dans le cas d'une expression contemporaine de l'architecture d'autres aspects sont autorisés.

Eléments techniques:

Les postes de transformation ainsi que les armoires techniques devront s'intégrer au mieux dans l'environnement. Ils doivent être, dans toute la mesure du possible, accolés ou intégrés à une construction et harmonisés à celle-ci dans le choix des matériaux, revêtements et toiture. Leur volume devra être simple.

Leur couleur sera uniforme et neutre et de finition mate. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites

11-1-4 Menuiseries extérieures

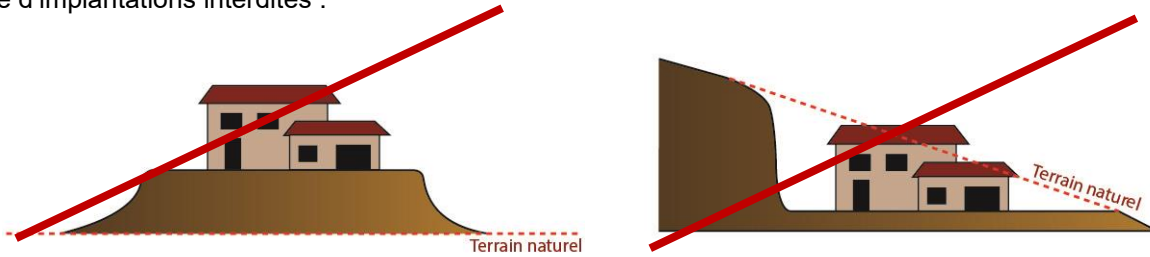
Les couleurs des menuiseries extérieures devront respecter les tons des couleurs locales et seront de finition mate. Les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade.

11.1.5/ Topographie de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, Les formes du terrain devront être modifiées le moins possible. Par conséquent sont interdits les mouvements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Type d'implantations interdites :

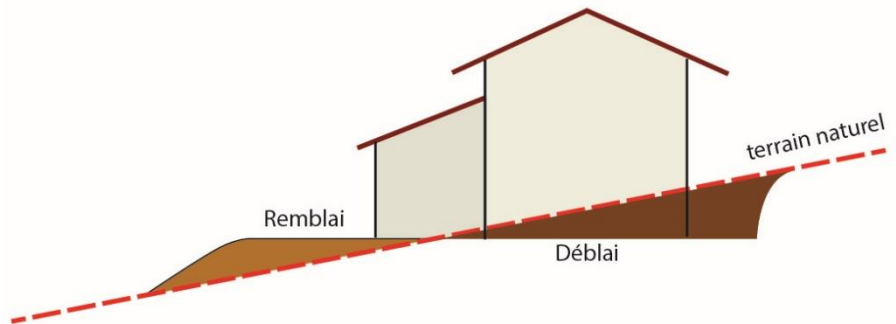


Schemas a valeur illustrative

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

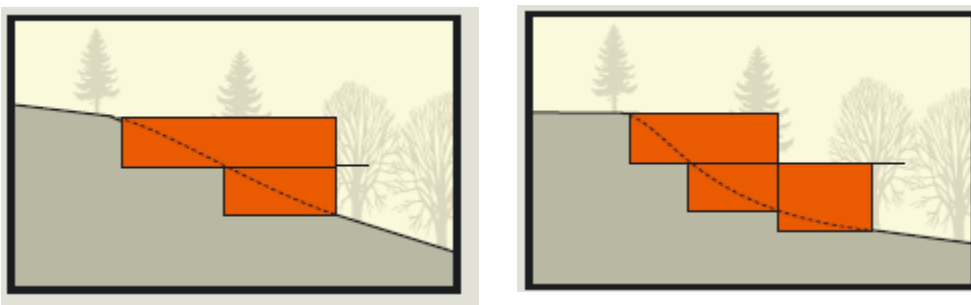
Sur un terrain en pente, les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en remblai.

Schéma à valeur illustrative

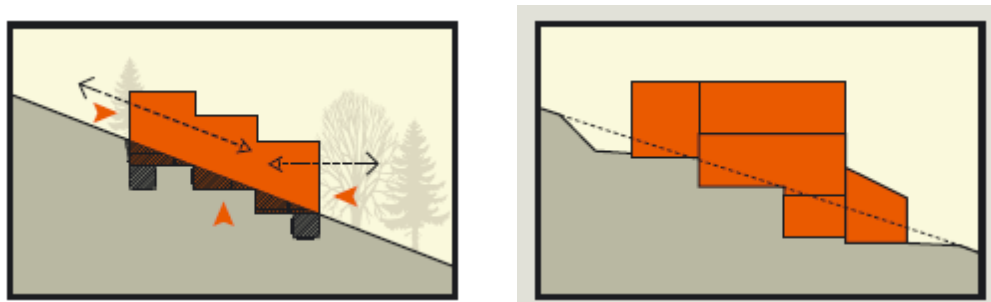


Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente. Les modes d'implantation suivants seront privilégiés :

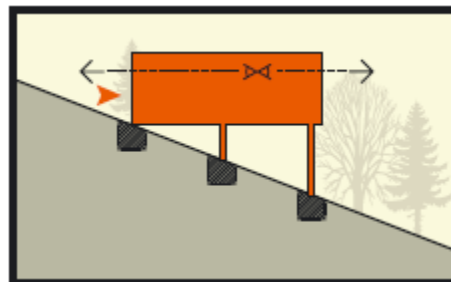
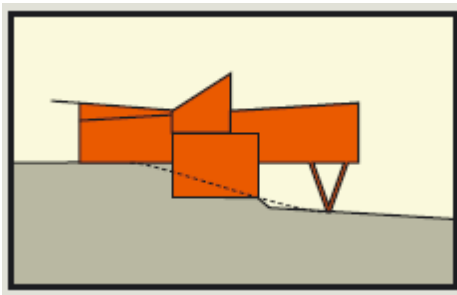
Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



Schémas à valeur illustrative

COMPOSITION DES TALUS :

Les talus jusqu'à 10% de pente seront engazonnés ou végétalisés (plantations d'arbustes, arbres et couvre-sols). Au-delà de 10% de pente ils devront être végétalisés (plantations d'arbustes, arbres et couvre-sols) ou soutenus par un muret.

Les talus ne peuvent excéder 40% de pente.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager. Les enrochements devront être végétalisés.

11.1.6/ Clôtures

Elles doivent être implantées à l'alignement dans la continuité les unes des autres. Exceptionnellement un retrait maximum de 50cm par rapport à l'emprise publique peut être admis pour des raisons techniques.

Elles doivent être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Leur forme devra être simple et sobre.

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites en grande surface sur les clôtures.

Les clôtures avec fil barbelé sont interdites, sauf si la parcelle voisine est à usage agricole et le long des voies à usage agricole. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant dans le temps sont interdites.

Hauteur des clôtures :

La hauteur de la clôture le long des voies est mesurée par rapport au sol de l'espace public.

La hauteur de la clôture entre deux parcelles est mesurée à partir du terrain naturel en limite séparative.

La hauteur maximale de la clôture sera :

- **clôture végétale** constituée de végétaux variés d'essences régionales : 2m
- **clôture par grillage ou par palissade en bois (couleur bois)** d'une hauteur maximale de 2m
- **clôture pleine** (mur de pierre ou de maçonnerie ou avec un parement constitués de matériaux régionaux uniquement) traitée dans le même esprit que les façades du bâtiment principal : 2m en zone UA et 1.50m dans les autres zones

Dans le secteur UBx la hauteur des clôtures est limitée à 0.80m.

Les bâches ou les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, sont interdits.

Les portes, portails et portillons seront de préférence à barreaux verticaux sans galbe et peints d'une couleur en harmonie avec les menuiseries extérieures du bâtiment principal.

Pour les bâtiments artisanaux et industriels, les clôtures sur domaine public doivent être grillagées et/ou constituées d'une haie végétale.

11.1.7/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

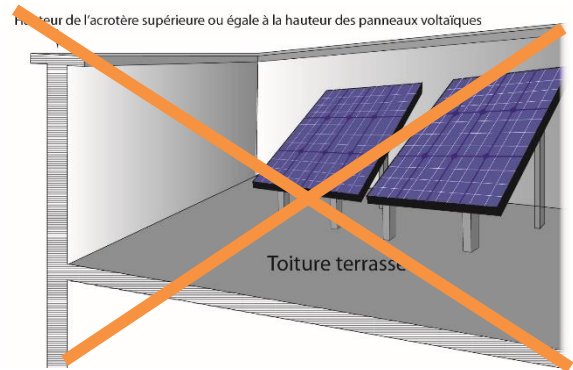
Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures terrasses

~~Les panneaux solaires disposés sur les toitures terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.~~

Schéma à valeur illustrative



Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Dans les immeubles collectifs, les paraboles et antennes seront collectives.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions.

Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants, ils seront disposés dans une ouverture fermée par un élément d'architecture.

S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.8/ Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors agricoles, commerciales, industrielles, ou artisanales)

Il est rappelé que l'ensemble des dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus :

11.2.1/ Toitures (pentes)

Règles générales :

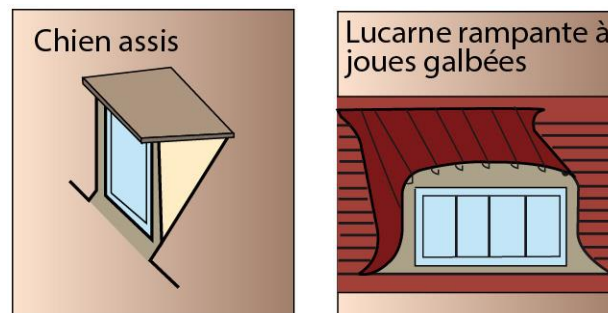
Les couleurs vives, les couleurs primaires et la couleur blanche sont interdites en toiture.

Les toitures-terrasses sont admises, elles seront de préférence végétalisées.

Les toitures à un pan sont autorisées uniquement pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

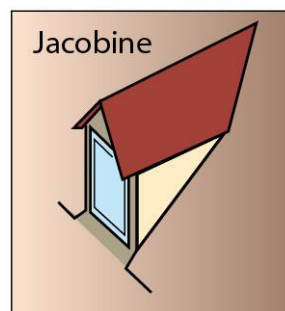
Les toitures pointe de diamant sont autorisées à condition qu'elles concernent un niveau au minimum R+1 et couvrent moins de 40% de l'emprise au sol du bâtiment principal.

Les toitures à une seule pente non adossées, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.



Seules sont autorisées les lucarnes jacobines sur les toitures dont la pente est comprise entre 80 et 100%, les ouvertures et baies de toiture intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées.

Les châssis ouvrant sont également admis. Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique).



De plus :

1- Pour les architectures traditionnelles :

Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise soit entre 30% et 45% ou entre 70 et 100%.

Les vérandas, annexes aux habitations, piscines, ne sont pas concernées par ces directives.

2- Pour les architectures d'expression contemporaine

La pente des toitures n'est pas réglementée.

11.2.2/ Type de couverture

Pour les architectures traditionnelles :

Les toitures en tôle ou fibrociment seront recouvertes de tuile.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être recouvertes de tuiles canal, romane mâconnaise ou similaire ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur rouge nuancé ou tuiles St Romain.

En cas d'extension ou de restauration d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension ou de restauration d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Les couvertures des vérandas et des locaux accessoires à l'habitation ne sont pas réglementées.

Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture

Pour les architectures d'expression contemporaine

Les toitures en tôle seront de tonalité neutre (gris, vert sombre, brun sombre...).

De plus quelle que soit la nature de la couverture, les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

11.2.3/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Photo à valeur illustrative

Type de balustres interdits

11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1950)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1950
Il est rappelé que l'ensemble des dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus :

11.3.1/ Volumes

Les volumes bâtis existants qui seront restaurés, seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès et les balcons.

En cas d'extension de ces constructions, l'extension est considérée comme une construction neuve et respectera les prescriptions de l'article 11.2. L'extension pourra relever d'une expression contemporaine de l'architecture.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés ou bois.

Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important, qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

Par exemple (photo à valeur illustrative) :



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier

La porte de Grange peut aussi permettre la création d'un porche : en reculant la paroi à l'intérieur de la grange pour dégager l'ouverture. La paroi qui se trouve ainsi localisée en arrière-plan aura moins d'impact sur l'aspect de la façade.

En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois ou vitrage par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.

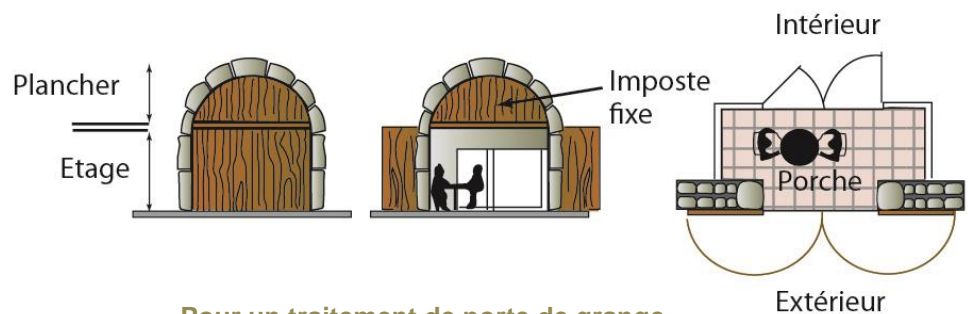


Schéma à valeur illustrative

Pour un traitement de porte de grange

11.3.2/ Murs

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

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène et d'aspect régional. Si les murs sont rejointés, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures. Le bardage est autorisé.

11.3.3/ Volets

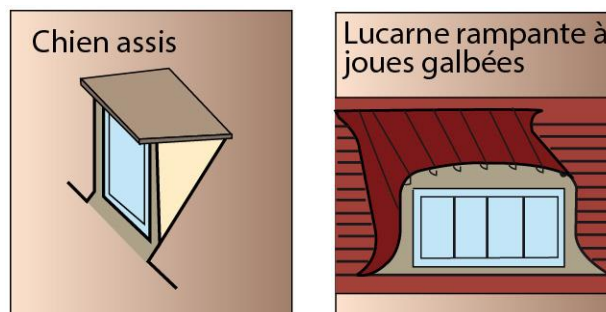
Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

11.3.4/ Toitures

Règles générales :

Les couleurs vives, les couleurs primaires et la couleur blanche sont interdites en toiture.

Les toitures à une seule pente non adossées, les lucarnes rampantes et les chiens assis sont interdits.



Schémas à valeur illustrative

Seules sont autorisées les lucarnes jacobines sur les toitures dont la pente est comprise entre 80 et 100%, les ouvertures et baies de toiture intégrées à la pente sans saillie importantes telles que les frontons, les lucarnes à fronton, les fenêtres adossées.

Les châssis ouvrant sont également admis. Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique).

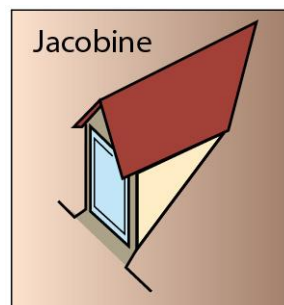


Schéma à valeur illustrative

Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise soit entre 30% et 45% ou entre 70 et 100%.

Les terrasses accessibles sont autorisées sur au maximum un tiers de la surface projetée du volume bâti.

11.3.5/ Couvertures

Les toitures sont couvertes de tuiles canal, romane mâçonnaise ou similaire ou de tuiles plates ou mécaniques de couleur rouge nuancé.

En cas d'extension avec une architecture traditionnelle, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

En cas d'extension avec une architecture contemporaine, d'autres couvertures sont admises.

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension ou de restauration d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

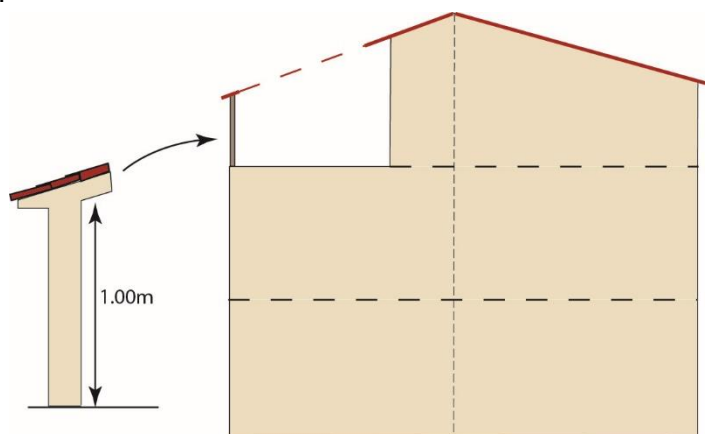
Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture

11.3.6/ Terrasses sur les toitures

Les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture et inscrites dans le volume sont autorisées si elles respectent les conditions suivantes :

- L'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20% de l'emprise du corps du bâtiment,
- Les terrasses doivent être accessibles de plain-pied à une marche près depuis un niveau existant du logement,
- Les rives latérales, basses (égout) et hautes (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règles suivantes :
 - Aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée la terrasse,
 - En partie basse de l'ouverture aménagée dans le plan de la toiture, la cote verticale ne doit pas être inférieure à 1m.
 - La partie basse de l'ouverture en façade doit être maçonnée et présenter une couverture en tuiles et un débord.

Schéma à valeur illustrative



- Les débords de toit en couronnement d'immeuble sont conservés, ou restitués dans leurs formes et aspect de l'époque de construction.
- Les verrières sont autorisées à condition d'être intégrées à la composition de l'ensemble et de faire l'objet d'un projet mettant en valeur l'édifice.
- La couverture est la tuile canal ou romaine, toutefois, si cela est justifié, peuvent être utilisés : zinc, tuile ou tuile mécanique. Aucune partie éventuelle de plaque de support ne doit rester apparente (en sous face, égout, arêtier, rive etc.)
- Si la terrasse est située en angle de mur, le mur doit être filant.

11.3.7/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

11.4 - Bâtiments agricoles

Il est rappelé que l'ensemble des dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus :

11.4.1/ Toitures

Lorsque les toitures présentent une pente, le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles ainsi que les tunnels, devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, elles seront recouvertes de tuiles canal, romane mâconnaise ou similaire ou de tuiles plates ou mécaniques

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).

11.4.2/ Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).

11.5 - Bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux

Il est rappelé que l'ensemble des dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus :

11.5.1/ Implantation des stockages et des stationnements

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

11.5.2/ Toitures

La pente des toitures n'est pas réglementée.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, elles seront recouvertes de tuiles canal, romane mâconnaise ou similaire ou de tuiles plates ou mécaniques

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).

11.5.3/ Façades

Les projets doivent prendre en compte l'obligation de réaliser un traitement soigné des façades. Les façades arrière et latérales des constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux et le même soin que la façade principale.

Les matériaux utilisés pour les façades ne devront pas être réfléchissants (aspect mat).