



Commune de
SAINT-FERRÉOL-D'AUROURE (43)
Révision
du Plan Local d'Urbanisme

4.a

REGLEMENT



ENQUETE PUBLIQUE

PLU

Prescription de la Révision générale par délibération du conseil municipal du : 23/03/2021
Arrêt par délibération du conseil municipal du : 08/01/2024

Référence : 48095

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	25
Règlement de la zone UA.....	26
Règlement de la zone UC.....	32
Règlement de la zone UE.....	37
Règlement de la zone UI.....	41
Règlement de la zone US.....	46
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	50
Règlement de la zone AUc.....	51
Règlement de la zone AUe.....	55
Règlement de la zone AUi.....	59
Règlement de la zone AUu.....	64
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	68
Règlement de la zone A.....	69
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	75
Règlement de la zone N.....	76
TITRE 6 : ANNEXES.....	81
Annexe 1 : Liste des essences végétales recommandées.....	81
Annexe 2 : Exemple de matériaux perméables.....	82
Annexe 3 : Définition des destinations et sous-destinations.....	83
Annexe 4 : GLOSSAIRE.....	86

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions générales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Ferréol-d'Auroure.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

- f) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines :**

(articles– R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

« 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 ».

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser :**

(articles– R.151-20 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles :**

(articles– R.151-22 – R.151-23 du Code de l'Urbanisme)

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

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières :**

(articles - R.151.24 - R.151.25 du Code de l'Urbanisme)

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

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

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite de l'opération.

La commune s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Les règles du PLU s'appliqueront à toutes les constructions.

DG 7 – RESTAURATION D'UN BATIMENT

La restauration d'un bâtiment existant dont il reste l'essentiel de son gros œuvre, sa toiture et ses murs extérieurs, est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et les dispositions du présent règlement.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l'article R.421-3 du code de l'urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l'article R.421-17 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas subordonnée à une activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le permis de construire auquel cas la déclaration préalable est inutile.

L'opération de ravalement de façade doit être précédée d'une déclaration préalable.

DG 10 – ESPACES BOISES CLASSES

Au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

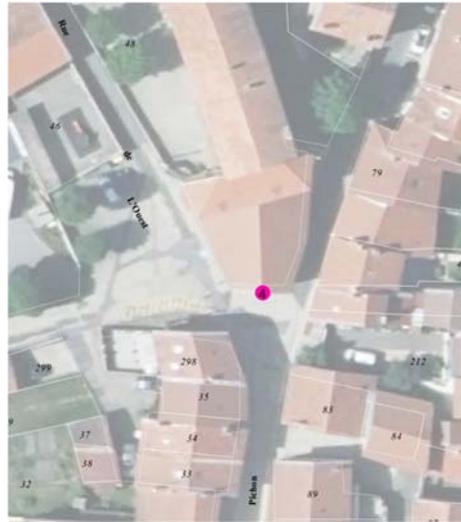
DG 11 – PROTECTION DES ELEMENTS REMARQUABLES BATIS ET PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du code de l'urbanisme stipule que le règlement peut « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Dans ce cadre, plusieurs éléments du patrimoine communal, sont identifiées en vue de leur préservation :

Les éléments patrimoniaux	
Bâtiments	Localisation
<p>1 : La Borie : Croix de la Borie</p> 	
<p>2 : Route d'Auvergne</p> 	

4: Rue Mathieu Pichon : Croix des Sœurs



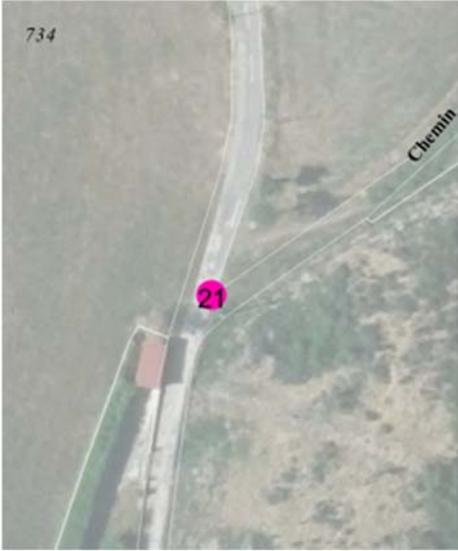
5 : Carrefour des 4 Chemins : Croix des 4 Chemins



8 : Nizieux : Croix de Nizieux

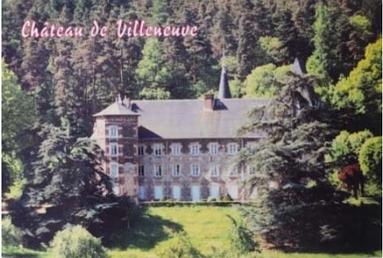


<p>11 : Rue de Saint-Didier : Le calvaire</p> 	
<p>18 : Auroure : Croix d'Auroure</p> 	
<p>19 : Rue du Mont : Croix du Mont</p> 	
<p>20 : Chemin de Lafayette : Croix</p> 	

<p>21 : Plantegramme : Croix de Plantegramme</p> 																			
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Elément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>														
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation et mise en valeur des croix - Restauration à l'identique - Le déplacement de la croix est possible lorsqu'un aménagement du tènement d'implantation est réalisé. Alors, le repositionnement de la croix doit permettre sa mise en valeur et sa visibilité depuis le domaine public. 																			
<p>3 : Place des Droits de l'Homme - Calvaire</p> 																			
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Elément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>														
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation et mise en valeur du calvaire - Restauration à l'identique 																			

<p>6 : Chemin de la Chapelle : Chapelle Saint-Roch</p> 																			
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Élément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Élément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>														
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la chapelle dans sa morphologie existante, sans extension ni surélévation. - Maintien de la toiture en tuiles rouges. - Maintien des façades en pierres apparentes. - Maintien des dimensions des ouvertures et portes ainsi que de leur encadrement en pierres. 																			
<p>7 : La Chazalière : Lavoir à pierres plates</p> 																			
<p>13 : Auroure : Lavoir en forme de rectangle</p> 																			

<p>9 : Chemin des Biches : Cabane à biches</p> 	
<p>10 : Auroure : Cabane à biches</p> 	
<p>12 : Route d'Auvergne : Le four à pain et le puit</p> 	
<p>16 : Montauroux : Bachat</p> 	

<p>17 : Varan : Bachat et puit</p> 																			
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Elément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>														
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation et mise en valeur de ces éléments - Restauration à l'identique 																			
<p>14 : Maison forte de la Borie</p> 																			
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Elément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Séquence architecturale</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Paysage / Site</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif culturel</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>- Espace public</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td>- Motif écologique</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>	- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>	- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>														
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>														
<p>CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la maison forte dans sa morphologie existante, sans extension ni surélévation. - Maintien de la toiture en tuiles rouges. - Maintien des façades en pierres apparentes. - Maintien des dimensions des ouvertures et portes ainsi que de leur encadrement en pierres. 																			
<p>15 : Château de Villeneuve</p> 	 <p>BOIS DE VILLENEUVE</p>																		
<p>QUALIFICATION</p> <table border="0"> <tr> <td>- Architecture</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td>- Elément arboré</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td>- Motif historique</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>		- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>												
- Architecture	<input checked="" type="checkbox"/>	- Elément arboré	<input type="checkbox"/>	- Motif historique	<input checked="" type="checkbox"/>														

- Séquence architecturale	<input type="checkbox"/>	- Paysage / Site	<input type="checkbox"/>	- Motif culturel	<input checked="" type="checkbox"/>
- Espace public	<input type="checkbox"/>			- Motif écologique	<input type="checkbox"/>
CARACTERISTIQUES A PRESERVER OU A METTRE EN VALEUR					
<ul style="list-style-type: none"> - Préservation du château dans sa morphologie existante, sans extension ni surélévation. - Maintien de l'aspect des façades et de la toiture. - Maintien des dimensions des ouvertures et portes ainsi que de leur encadrement en pierres. 					

DG 12 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que : « I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Tableau des bâtiments pouvant changer de destination pour l'artisanat, l'entrepôt :

N°	Localisation	Extrait plan de zonage	Extrait photo aérienne	Photo
1	Plante Gramme Parcelle AH177			

DG 13 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

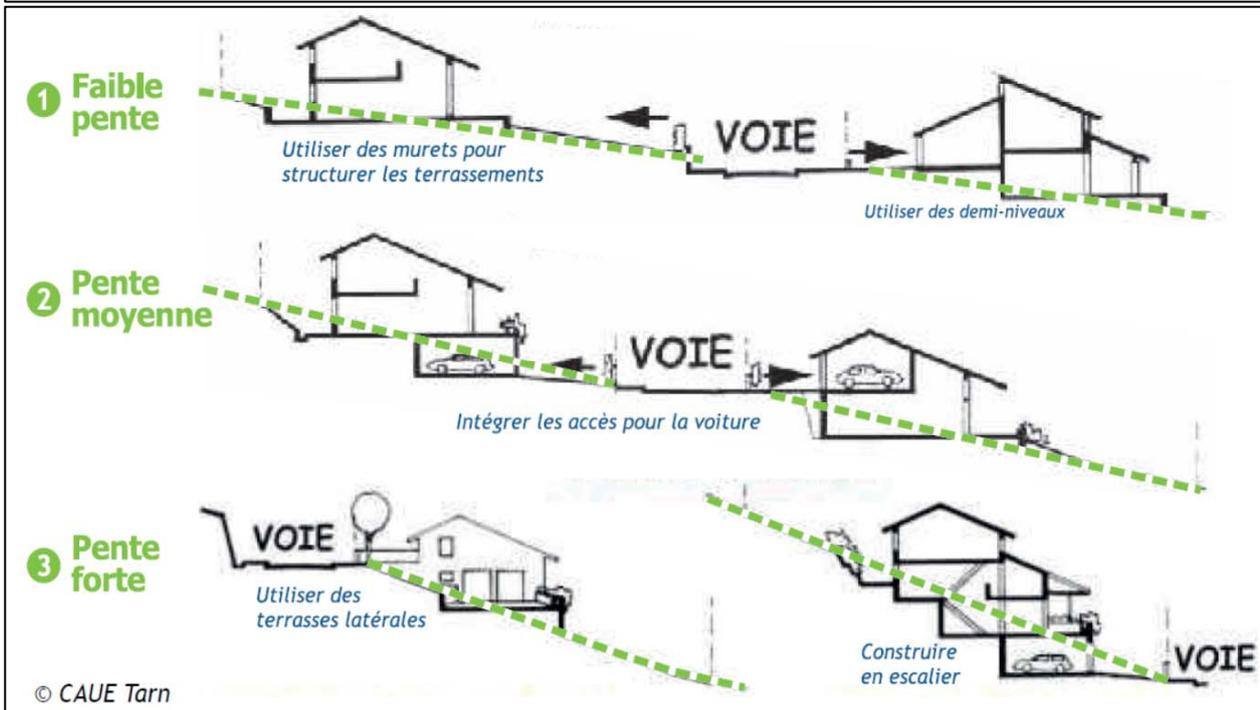
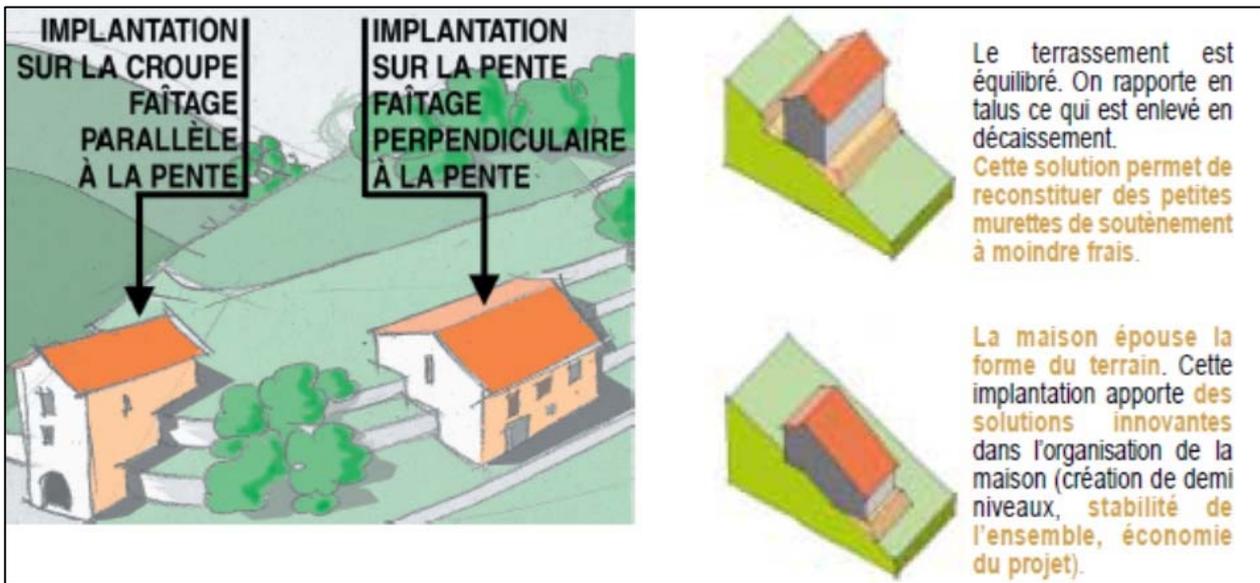
Dans le périmètre des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, les prescriptions architecturales à respecter sont celles émises par l'Architecte des Bâtiments de France.

1/ Adaptation au terrain et à l'environnement

Les constructions nouvelles devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible. Les constructions devront s'intégrer à la pente en termes d'orientation des lignes de faitage et de terrassement. L'objectif est d'assurer l'intégration paysagère des constructions en d'adaptant aux courbes de niveaux. Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Le traitement des soutènements et des remblais par enrochements sous forme de gros blocs posés ou de murs maçonnés de grande hauteur est interdit.

Les remblais et déblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1,5 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages).



2/ Volume et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant. Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites (*chalets de montagne, maison provençale, maison normande, hacienda, yourtes, tiny house, maison container aspect container extérieur...*).



L'emploi du bois en parement ou élément de construction visible de l'extérieur pourra être autorisé si l'intégration au site et au paysage environnant est prouvée.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc...) sont interdites.

Architecture contemporaine : tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen concerté de chaque cas d'espèce.

La configuration et la disposition des logements permettront de préserver des espaces d'intimité et de limiter les vues sur le voisinage.

Pour rappel, le Code Civil impose les règles suivantes à la section 3 « Des vues sur la propriété de son voisin » :

- Article 675 : *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.*
- Article 676 : *Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.*
- *Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.*
- Article 677 : *Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.*
- Article 678 : *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.*
- Article 679 : *On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.*
- Article 680 : *La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés*

3/ Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50%. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments et de préférence parallèlement à l'axe de la voie publique.

Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante ou à une limite séparative, et pour les constructions isolées de moins de 20 m² de SDP* (dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum, mais un maximum de 50%).

Les toitures des constructions doivent avoir un aspect de « tuiles à ondes de couleur rouge brique » (les tuiles brunes ou vieilles sont interdites), pour les bâtiments d'habitation et les annexes accolées (à l'exception toutefois des couvertures de vérandas).

Pour les autres bâtiments, les matériaux de couverture doivent être tels qu'ils s'apparentent en aspect, en forme et en couleur à la tuile rouge brique (à l'exception toutefois des couvertures de piscines et des serres).

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, capucine, normande, lucarne-pignon, lucarne pendante, lucarne en guitare, etc..., à l'exception des jacobines existantes).

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

La réfection de toitures différentes est autorisée à l'identique de l'existant.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques installés en toiture et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils doivent s'intégrer dans la pente de toiture sauf en cas d'impossibilité technique.

4/ Murs et enduits

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...).

La couleur des façades inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps.

L'usage de la couleur dans tous les cas ne doit pas créer un effet polarisant du regard.

Le nuancier proposé se réfère aux couleurs des murs, enduits, pierre locale et présentent des palettes de teintes dominantes sur la commune :

- Le blanc est interdit et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.

- Ce nuancier est contractuel, les projets devront s'y conformer : teintes PAREXLANKO Jaune Pale J.20 / Beige T.80 / Beige Rosé Pale 0.40 / Sable Jaune J.40 / Sable 0.10 / Terre Rosée T.90 / Beige Rosé 0.50 / Sable Rosé R.20 / Ocre Clair 0.70 / Terre de Sable T.50 / Sable Clair T.20 / Terre Beige T.70 / Gris Souris G.30



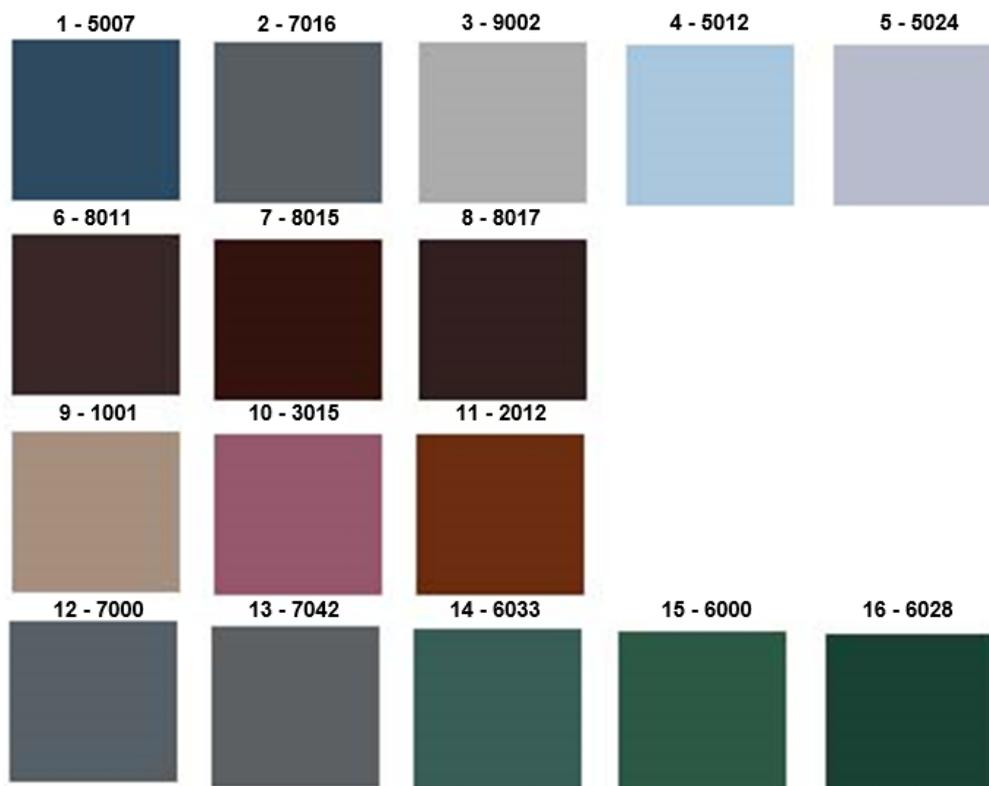
Sauf incompatibilité architecturale démontrée, la restauration des bâtiments en pierre existant doit être assurée par le rejointoiement des pierres au mortier de chaux au même nu que la pierre. Les joints lissés au fer sont interdits. Les murs ne doivent pas être recouverts d'un enduit mais restaurés en maintenant les pierres apparentes. Les tunnels doivent être de couleur sourde (marron, gris, vert foncé).

5/ Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures devront avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

La couleur des menuiseries inscrit tout projet dans son environnement et lui donne une identité propre. Le choix est important car il demeure dans le temps :

- Le blanc est interdit pour les menuiseries et la serrurerie (fenêtre, portail, clôture ...).
- Ce nuancier est contractuel et peut être complété par les teintes sombres, noires et anthracites.



6/ Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux au volume des constructions.

Dans le cas où l'annexe est visible depuis les voies ou emprise publique, les façades et la toiture devront être dans les mêmes aspects que le bâtiment principal. Cette mesure ne s'applique pas pour les abris de jardin dont la SDP* est inférieure à 20 m².

Des murs ou des haies peuvent être imposés pour masquer les annexes ou les aires de stockages extérieurs lorsqu'elles sont visibles depuis l'environnement proche ou lointain.

7/ Equipements, performance énergétique et environnementale des constructions et aménagements :

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas ...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

L'ensemble des équipements visant une Haute Qualité Environnementale des Constructions est autorisé en suivant quelques principes :

- Les citernes devront être enterrées.
- Les sources de production électrique ou thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées en toiture, lorsque le bâtiment est conçu pour en favoriser l'exploitation et l'intégration (architecture, orientation, accès...).
- Les antennes paraboliques, climatiseurs, pompes à chaleur... devront être implantés sur les espaces privatifs intérieurs ou les façades non visibles ou devront être masqués. Ils devront également être implantés de manière à réduire la gêne sonore pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue et sur cour sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

A l'intérieur des marges de recul et de retrait, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions. Dès lors que ces dispositifs empiètent sur le domaine public, la commune sera consultée sur la possibilité de réaliser ou non ces travaux.

Les dispositifs de protection solaire peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui. Ces dispositifs ne pourront cependant pas dépasser sur le domaine public.

La réalisation de locaux et d'espaces dédiés au stockage des déchets est obligatoire dans les constructions à vocation d'habitat collectif, d'équipement ou d'activité, d'une surface adaptée et aisément accessibles.

8/ Restauration de bâtiments existants :

Les constructions anciennes devront conserver leur aspect initial :

- Les matériaux d'origine, en particulier les ouvrages en pierre apparente seront conservés ou restaurés.
- Les percements et ouvertures seront conservés dans leur positionnement et leurs proportions d'origine.
- Les nouveaux percements, s'ils sont nécessaires, devront respecter l'ordonnement de la façade et être en harmonie de proportion avec les percements existants.
- Les portes de garages devront faire l'objet d'un traitement soigné en harmonie avec la façade et être les plus discrètes possibles.
- Les éléments d'architecture anciens remarquables (encadrements de fenêtres, meneaux, niches, garde-corps, etc.) devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.
- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux, et respecter les règles de l'architecture originelle.
- Les modifications ci-dessus pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

9/ Clôtures

Les clôtures ne sont pas imposées et sont réglementées le long des voies publiques et des espaces publics et des limites séparatives.

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire.

Les clôtures situées à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en réduisant la visibilité.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

La hauteur de la clôture est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus élevé de la clôture avant terrassement. La hauteur maximale sera limitée à 1,80 m.

Les clôtures doivent être de conception simple. Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire, notamment les clôtures en bois préfabriqués de type « palissade », ainsi que les dispositifs pleins de type brise-vue ou toile. Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier...). Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

10/ Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas :

- Aux vérandas, sauf concernant les dispositions relatives au nuancier et références RAL pour les menuiseries
- Aux abris de piscine
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Aux constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général ou nécessaires aux services publics

Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

DG 14 – DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables à tout nouvel accès ou construction nouvelle et en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique, ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De part et d'autre de l'accès, les constructions seront implantées de manière à ne pas masquer la visibilité.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

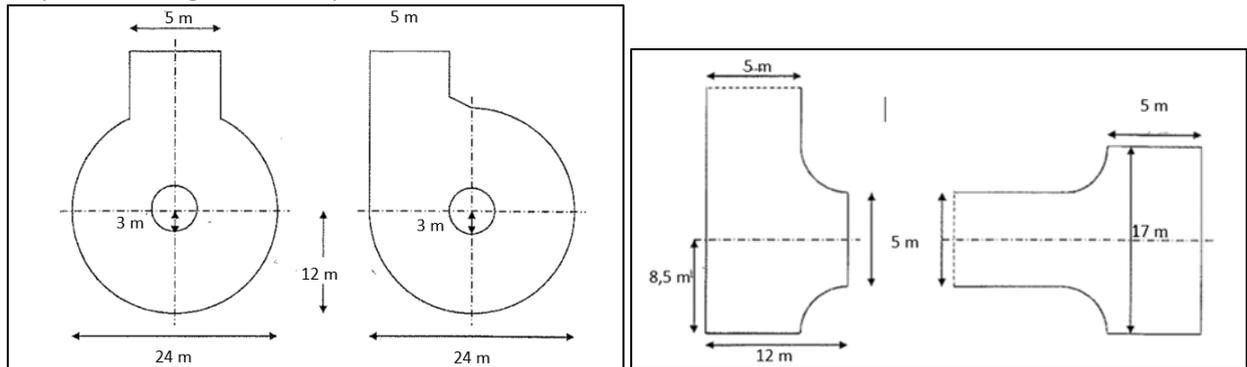
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche des véhicules de secours, du matériel de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

A l'extrémité des voies en impasse* doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour facilement.

Exemples d'aménagements d'espaces de retournement :



La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

En zones A et N, à défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, pompage, captage, forage, ... peut être admise dans le cadre de la réglementation en vigueur.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations du schéma d'assainissement. Le projet de construction devra en outre prévoir un raccordement futur au réseau lorsqu'il sera créé.

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

Dans tous les cas, le raccordement aux réseaux d'eaux usées devra respecter le règlement d'assainissement de la Communauté de Communes Loire Semène.

Les tabourets de branchement devront être implantés sur le domaine public de façon à être visitables par le gestionnaire du réseau, sauf impossibilité technique reconnue par le gestionnaire.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur. En cas d'impossibilité avérée et dûment démontrée, elles seront rejetées au réseau séparatif s'il existe.

Dans tous les cas, en application du règlement du SAGE Loire et du règlement d'assainissement de la Communauté de Communes Loire Semène, un débit de fuite est imposé à tous rejets d'eau pluviale : les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 10 l/s/ha. Les volumes de rétention seront dimensionnés pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Toutefois, cette occurrence sera poussée à 30 ans dans les zones de forte urbanisation. Dans tous les cas, des valeurs plus contraignantes pourraient être édictées, notamment dans le cadre des PPRi.

Le débit de fuite est calculé en l/s/ha de surface aménagée pour les aménagements de surface inférieure ou égale à 1 ha et en l/s/ha de bassin versant intercepté pour les aménagements de surface supérieur à 1 ha.

Il est imposé de récupérer les eaux de pluie pour toutes les constructions disposant d'une surface de toiture supérieure à 300 m².

Par ailleurs, il est préconisé d'une manière générale, de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation, dans un souci d'économie des ressources en eau potable.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 - 641 du Code Civil).

Eaux de piscine

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

Les eaux de vidanges des piscines doivent être rejetés dans le réseau d'eau pluviale et les eaux de lavage des filtres des piscines doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées.

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Réseaux divers :

Toute construction ou installation doit prévoir l'enfouissement des réseaux secs de la parcelle au point de raccordement avec le réseau existant sur le domaine public.

Numérique :

Les nouvelles constructions doivent être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Eclairage :

Vis-à-vis de la trame noire et de la pollution lumineuse nocturne, outre l'éclairage public, tout projet peut mettre en œuvre des mesures propres à améliorer la trame noire. Ainsi, les principes suivants sont à mettre en œuvre :

- Limiter l'éclairage indirect en réduisant la puissance des éclairages en place, en limitant la diffusion lumineuse (positionnement horizontal, avec des masques/caches, en concentrant le flux lumineux vers la surface utile à éclairer).
- Incitation à utiliser des dispositifs à détection de présence pendant tout ou partie de la nuit, en fonction de l'usage de la zone.
- Sur les corridors de déplacement et de chasse - zones riches en insectes - (bois, prairies, plan d'eau, cours d'eau, haies) et les arbres gîtes, des zones sombres pourraient être préservées en évitant tout éclairage direct dans ou vers ces zones. Pour les insectes, espacer les points lumineux en utilisant préférentiellement les lampes à grande longueur d'onde émettant dans le rouge. Pour les chauves-souris supprimer les lampes qui émettent le plus d'ultra-violet, notamment celles à vapeur de mercure (ou les LED de type blanc froid qui émettent fortement dans le bleu).

DG 15 – DEROGATION AUX REGLES D'IMPLANTATION

Au titre des articles L.152-5 et R.152-5 du Code de l'urbanisme il est rappelé que :

Art L.152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »

Art R.152-5

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

DG 16 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET LES CARAVANES

Article R.111-41 du Code de l'urbanisme

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R.111-42 du Code de l'urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1^{er} octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1^{er} octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R.111-47 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 loisirs, 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 R.111-48 du Code de l'urbanisme

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

- 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-33 ;
- 2° 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.113-1 à L.113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L.141-1 du Code forestier.

DG 17 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (DPU) est institué sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, comme outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la commune.

DG 18 : LIMITATION DES ACCES LE LONG DES ROUTES DEPARTEMENTALES

Le long des routes départementales, en dehors des portes d'agglomération, la création et la modification des accès privés sont soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire, au titre du code de la voirie routière.

DG 19 – PRESERVATION ET CREATION DE CHEMINEMENTS MODES DOUX

Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article

L.151-38 du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

DG 20 – PROTECTION DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L151-23° du code de l'urbanisme indique que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. [...]* »

L'article R151-43 5° indique que « *afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut : [...] Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation.* »

Plusieurs trames participant aux continuités écologiques à échelle communale sont repérées sur le plan de zonage afin de traduire la volonté de préserver la biodiversité existante. Chaque trame s'accompagne de prescriptions spécifiques adaptées à la nature des espaces et milieux concernés. L'ensemble participe au maintien et à la remise en bon état des continuités écologiques. Il est important de noter que l'ensemble de ces secteurs identifiés par une trame spécifique sont préservés de toute urbanisation.

Afin de préserver les haies et arbres identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Le remplacement des haies et arbres pour leur gestion et entretien notamment en matière de coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres. Seules des espèces locales sont autorisées pour le remplacement. Les nouvelles haies composées et arbres devront présenter un intérêt au moins égal au regard des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des haies et arbres supprimés.
- La réalisation d'un accès pour un usage agricole en concertation avec la collectivité.
- Les simples coupes d'entretien.

Afin de préserver les forêts présumées anciennes identifiées sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés :

- Les coupes localisées dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres.
- La réalisation d'un accès technique pour un usage agricole ou nécessaire.
- Les simples coupes d'entretien.

Afin de préserver les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les travaux destinés à l'entretien des cours d'eau, à l'amélioration de la qualité de l'eau. Les travaux ou constructions entrepris au sein d'un secteur humide identifié ne pourront remettre sa pérennité en question. La ripisylve devra être préservée, sauf impératif technique lié à l'entretien.

Tout projet devra se conformer aux dispositions du code de l'environnement et la séquence « éviter-réduire-compenser ».

DG 21 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée et le choix d'essences locales est obligatoire, toutes les espèces invasives sont à proscrire (*se reporter à l'annexe n°2 du règlement*).

Dans ce cadre, les aménagements doivent tenir compte :

- De la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- De la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- De la composition végétale du terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- De la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Ainsi :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (arbres à haute tige et arbustes) dans la proportion d'au moins 20 %.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un minimum d'un arbre pour 4 places qui pourront être répartis sur l'ensemble du tènement.
- Un accompagnement végétal des annexes et aires de stockages extérieurs pourra être imposé afin de les protéger des vues.
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Sur l'ensemble des zones, le long des routes départementales, les plantations devront présenter un recul minimum de 7 m. Un recul supérieur pourra être imposé aux abords des carrefours pour des raisons de visibilité et de sécurité.

DG22 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La construction de nouveaux projets ou aménagements situés dans une zone d'aléa retrait et gonflement des argiles moyen ou fort, est conditionnée à la réalisation d'une étude préalable géotechnique afin d'en déterminer précisément le risque de mouvement de terrain et les mesures constructives à mettre en œuvre pour supprimer le risque.

DG23 – PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION

Au sein de la trame de la zone inondable reportée au plan des servitudes d'utilités publiques, toute construction et installation autorisée doit respecter les dispositions du PPRI (pièces 5b du PLU).

DG24 – OPPOSABILITE DES ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les illustrations graphiques du présent règlement revêtent un caractère opposable en application de l'article R.151-11-2 du Code de l'urbanisme.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est une zone centrale, affectée aux habitations, commerces, services et équipements publics, et toutes installations nécessaires à la vie urbaine.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- La zone UAa qui correspond au centre ancien, où les bâtiments sont construits en général en ordre continu et implantés à l'alignement.
- La zone UAb qui correspond aux abords immédiat du centre ancien où les bâtiments, offrent des implantations variables, souvent en milieu de parcelle, parfois en ordre continu, et selon les cas à l'alignement ou en recul sur les voies.

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

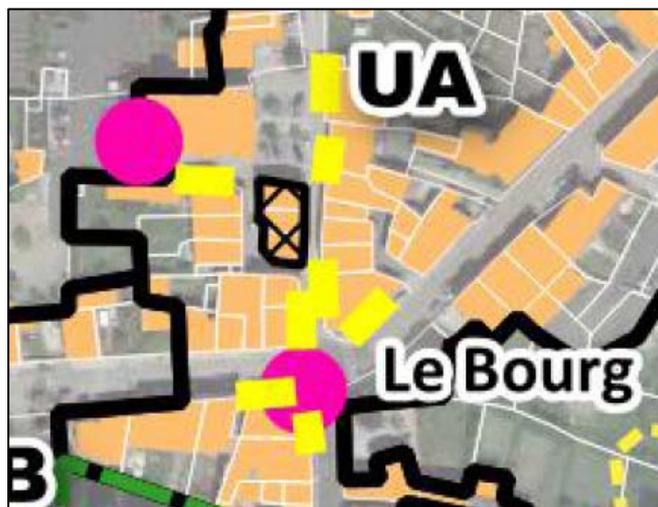
DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les constructions à usage de commerce sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher* par tènement*, y compris les surfaces de réserve.
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher ou au sein d'un volume déjà existant pouvant être d'une superficie supérieure mais sans extension.
- Pour les constructions à usage de lieu de culte, l'évolution des constructions existantes, sans augmentation de la surface existante.
- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées* à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont directement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - Les piscines
 - Les aires de stationnement non imperméabilisées
 - Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures.
- Le long de la rue de Firminy, de la route d'Auvergne, de la route de Saint-Didier, de la rue Pichon et de la place de l'Eglise, pour les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée sont interdits, sauf pour un usage hôtelier et/ou de restauration. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.



ARTICLE UA 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

- En zone UAa, les constructions doivent être édifiées en respectant une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines :
 - soit à l'alignement des voies.
 - soit en léger recul (3 mètres maximum) à condition de respecter une continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines et sous réserve que les surfaces laissées libres par le recul soient traitées de la même façon que l'espace public.
 - soit en recul plus important, sous réserve de créer à l'alignement une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti, sans que cette clôture ne soit de type gabion.
- En zone UAb :
 - A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour l'extension ou la transformation de constructions existantes ne satisfaisant pas à la règle, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur les propriétés contiguës.

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toiture ne sont pas pris en compte dès lors que leur profondeur ne dépasse pas 0,40 mètre.

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les projets de 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.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants :

- En zone UAa :
 - En bordure des rues, et sur une profondeur correspondant au bâti riverain, les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, de préférence en s'accolant au bâti existant. En cas de retrait, la distance à la limite doit être au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
 - Sur les fonds de parcelles, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres. Toutefois une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin. En outre une adaptation du recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.
- En zone UAb :
 - Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
 - Une implantation en limite séparative peut être autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.
 - Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être admises s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan d'implantation, pour ce qui concerne les seules limites internes de l'opération, ou pour des raisons d'harmonie, afin de tenir compte du bâti existant et avoisinant.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

En zone UAa :

- La hauteur* maximum des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.
- Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 9 mètres.

En zone UAb :

- La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 15 mètres.
- Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 12 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux :

- Dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,

- Aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants,

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Pour des raisons d'intégration paysagère, l'extension de constructions existantes d'une hauteur supérieure est autorisée dans la limite de la hauteur existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE UA 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.
(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

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

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 60 m² de SDP.*, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - 1 aire de rangement à vélos de 10 m², pour toute opération comportant la construction d'au moins deux logements.
 - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement pour 75 m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.*
- Pour les constructions à usage d'hôtellerie,
 - 1 place par tranche de 2 chambres.
 - 1 place pour 10 m² de SDP* destinée à la restauration.
- Pour les autres activités économiques, 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.*

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

REGLEMENT DE LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC, immédiatement constructible, regroupe les quartiers d'habitation de faible densité où prédomine l'habitat individuel, qui correspondent aux extensions périphériques récentes du bourg.

Les constructions y sont en règle générale implantées sous la forme d'un habitat pavillonnaire, en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Elle comprend un sous-secteur :

- UCe (Aurore, Lafayette) où la forme urbaine est particulière (alignement et ordre continu correspondant au bâti ancien).

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Commerce de détail	Artisanat
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les constructions à usage de bureau, dans la limite de 150 m² de surface de plancher* par tènement*.
- Les constructions à usage artisanal sont autorisées dans la limite de 150 m² de surface de plancher* ou au sein d'un volume déjà existant pouvant être d'une superficie supérieure mais sans extension.
- Toutes constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Sont notamment admises les installations classées* à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont directement nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Sur les espaces verts repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés :
 - Les piscines
 - Les aires de stationnement non imperméabilisées
 - Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures.

ARTICLE UC 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UC 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter :

- à l'alignement des voies dans le seul secteur UCe,
- à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres dans le reste de la zone.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc..., seuls les débords de toiture ne sont pas pris en compte dès lors que leur profondeur ne dépasse pas 0,40 mètre.

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Dans le secteur UCe, les constructions doivent s'implanter soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit sur au moins l'une des limites latérales de la parcelle, à condition d'assurer la continuité du bâti par un porche (en cas d'accès à la parcelle) ou un mur haut traité dans des matériaux et couleurs identiques au bâti existant, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 3 mètres.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres, sauf dans le secteur UCe et dans le seul cas d'extension ou de reconstruction d'un bâtiment existant, à concurrence de sa hauteur initiale.

Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 6 mètres.
Ces limites peuvent ne pas être exigées aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques.
La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,30, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, sauf dans le secteur UCe où ce coefficient n'est pas réglementé.

ARTICLE UC 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE UC 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 50% de surface non imperméabilisée, sauf dans le secteur UCe où l'imperméabilisation n'est pas réglementée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.
(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté commun d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du tènement loti.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE UC 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25m², y compris l'accès.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 60 m² de SDP.*, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - 1 aire de rangement à vélos de 10 m², pour toute opération comportant la construction d'au moins deux logements.
 - Dans le cas d'un changement de destination* ou de création nouvelle de logements, il est demandé au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.*
- Pour les autres activités économiques, 1 place de stationnement pour 25 m² de SDP.*

Pour les aménagements* et reconstruction* de constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Dans la zone UE, seules sont autorisées les constructions, aménagements et extensions à usage d'équipements et services.

Elle comprend un sous-secteur :

- La zone UE* qui correspond à une zone d'accueil d'équipements et services relative à un pôle santé/habitat senior.

La(les) construction(s) à usage d'habitation est(sont) soumise(s) à une servitude de mixité sociale en application de l'article L.151-41.4° du code de l'urbanisme.

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	UE		UE*	
		INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		X	
	Exploitations forestières	X		X	
Habitation	Logement	X			X
	Hébergement	X		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros	X		X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		X	
	Cinéma			X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles			X	
	Equipement sportif			X	
	Lieux de culte	X		X	
	Autres équipements recevant du public			X	
	Industrie	X		X	
	Entrepôt	X		X	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	X		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

En zone UE :

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

En zone UE* :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition de respecter le programme de logements défini selon l'article L.151-41.4° du code de l'urbanisme (se reporter à la pièce n°4e), sur le secteur délimité au plan de zonage.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures.
- Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

ARTICLE UE 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Au titre de l'article L.151-41.4° du code de l'urbanisme :

Dans les secteurs concernés et repérés sur le plan de zonage, les constructions doivent respecter le programme de logements défini en pièce n°4e du PLU.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les bâtiments devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

En zone UE, la construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone.

Dans les autres cas, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

En zone UE*, les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE UE 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics doivent disposer d'une qualité de leur architecture permettant une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE UE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les aires de stationnement et les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE UE 2.4 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

REGLEMENT DE LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI est dédiée à l'activité économique, où seules les activités artisanales, industrielles ou de bureaux sont autorisés.

Les bâtiments à caractère d'activités économiques y sont construits en ordre discontinu.

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UI 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		X
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les travaux de construction, d'aménagement et d'extension des constructions en vue d'une activité économique compatible avec la zone.

- Les surfaces d'activités commerciales, au profit d'activités d'accompagnement (qui doivent rester annexes à l'activité principale) de surfaces dédiées à des activités de production (exemple : surfaces de showrooms).
- Pour la destination entrepôt, les constructions sont autorisées à condition d'être liée à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les installations et travaux divers * suivants :
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les installations photovoltaïques au sol uniquement pour de l'autoconsommation majoritaire sur site.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation de la zone.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules *,
 - Les garages collectifs de caravanes *,
 - Les habitations légères de loisirs *,
 - Les carrières,
 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures.

ARTICLE UI 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour l'extension ou la transformation de constructions existantes ne satisfaisant pas à la règle.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions et extensions en limite séparative sont autorisées, dans le cas où il ne s'agit pas d'une limite de la zone UI, et sous réserve que des mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) et que les bâtiments n'excèdent pas 9 mètres de hauteur comptés sur la limite.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres. Toutefois une adaptation de ce recul est envisageable pour l'extension ou la transformation de constructions existantes ne satisfaisant pas à la règle.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Cette limite peut ne pas être exigée aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,70.

ARTICLE UI 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Règles générales :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Règles particulières :

- Toitures :
 - La pente des toitures peut être comprise entre 5 et 45 %. Les toitures à une pente sont autorisées.
 - Les toits seront réalisés en matériaux dont la couleur sera en harmonie avec le reste de la composition architecturale.
 - Les toitures blanches ou à surface réfléchissante sont interdites.
 - Les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures à sheds et les toitures végétalisées.
 - Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines).
 - Les parois verticales extérieures pourront masquer les pignons et les pans de toitures.
- Murs et enduits :
 - Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable est encouragé.
 - Le blanc est interdit et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
 - Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs sourdes (vert, gris, tons naturels du bois), sauf pour des éléments ponctuels.
 - L'emploi de matériaux réfléchissants devra être étudié de façon à ne pas causer de gêne à la circulation sur les voies bordant la zone ou sur les voies internes.
- Clôtures :
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles existeraient, elles seront obligatoirement végétales (haie composée d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes)). Elles pourront être doublées d'un grillage vert et/ou gris sous forme de panneaux

rigides. Les murets de soubassement ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires au soutènement des terres. Ils ne pourront dépasser un mètre de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1 m 80.

- Les clôtures doivent comporter à intervalles réguliers (tous les 20 mètres environ) des petites ouvertures à partir du sol existant (50 centimètres de longueur et 20 centimètres de hauteur) pour le passage de la petite faune (petits mammifères dont hérissons, reptiles...). Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- L'entrée de chaque lot sera marquée par un muret technique qui intégrera les bennes, les poubelles, les coffrets techniques, la boîte aux lettres et le portail si nécessaire. La hauteur du muret technique ne pourra excéder 1 m 80.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE UI 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.
(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE UI 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès. Les espaces de stationnement des véhicules légers doivent être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées, en étant traités en matériaux perméables.

Les normes minima suivantes sont exigées par tranche indivisible :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de SDP* de bureau.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 50 m² de SDP*.

Quel que soit l'usage de la construction, est exigé au minimum un local spécifique ou un emplacement couvert pour le stationnement des vélos.

Pour toute construction, la superficie minimale de ce local spécifique ou de cet emplacement couvert doit être de 1,5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle prévue pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Pour rappel concernant l'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un débourbeur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le rejet

REGLEMENT DE LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US est une zone dévolue à la réalisation d'aménagements sportifs et de loisirs.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE US 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif		
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Toutes constructions ou installations nouvelles destinées aux aménagements sportifs et de loisirs, aux équipements publics, aires de jeux et de sport, au stationnement des véhicules, à condition de s'intégrer dans un aménagement cohérent et d'ensemble de la zone, et à condition que les équipements nécessaires soient réalisés en temps utile (voirie, réseaux, etc.),
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures.
- Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

ARTICLE US 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE US 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les bâtiments devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE US 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics doivent disposer d'une qualité de leur architecture permettant une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE US 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les aires de stationnement et les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE US 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUc est une zone à urbaniser opérationnelle destinée à accueillir des habitations.

La zone AUc comprend quatre sous-zones :

- Les zones AUca1 et AUca2 sont une zone à urbaniser opérationnelle, ouvertes à l'urbanisation.
- La zone AUc1 est une zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2026.
- La zone AUc2 est une zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2028 et lorsque les zones AUca1 et AUca2 seront urbanisées à hauteur de 50% de leur capacité d'accueil.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUc 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	

	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements* compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.
- Les constructions autorisées ne pourront être réalisées que sous respect de l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Les installations classées* pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes*.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les habitations légères de loisirs*,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures.

ARTICLE AUc 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUc 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

L'implantation en retrait par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

La distance entre deux constructions devra respecter une distance minimum de 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas entre la construction principale et les annexes et piscines.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à 6 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,30, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE AUC 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE AUC 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 50% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Tout lotissement de plus de 4 lots devra comprendre un espace planté commun d'un seul tenant, d'une superficie au moins égale au dixième de la surface du tènement loti.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE AUC 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

Les normes minima suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place pour 60 m² de SDP.*, sans qu'il puisse être exigé plus de deux places par logement. Toutefois, si la construction du logement est financée grâce à un prêt locatif aidé, 1 place de stationnement est requise au minimum.
 - 1 aire de rangement à vélos de 10 m², pour toute opération comportant la construction d'au moins deux logements.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

REGLEMENT DE LA ZONE AUe

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUe est une zone à urbaniser opérationnelle, dévolue aux constructions et aménagements à usage d'équipements.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUe 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipement sportif		
	Lieux de culte	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		
	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures.
- Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

ARTICLE AUe 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUe 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les bâtiments devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives.
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone.

Dans les autres cas, aucun point d'un bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non réglementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE AUE 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics doivent disposer d'une qualité de leur architecture permettant une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE AUE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. . Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.
(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les aires de stationnement et les cheminement doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE AUE 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de

secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

REGLEMENT DE LA ZONE AUi

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUi est une zone à urbaniser opérationnelle à vocation d'activités économiques.

La zone AUi correspond au développement des secteurs de la ZA de la Sagne et de la ZA au Coulon, dédié à l'activité économique artisanale, industrielle et de bureaux.

La zone AUi comprend deux sous-zones :

- La zone AUi1 est une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.
- La zone AUi2 est une zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2026 et que lorsque la zone AUi1 sera urbanisée à hauteur de 50% de sa capacité d'accueil.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUi 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		Commerce de détail
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs	Industrie		
	Entrepôt		X

secondaire ou tertiaire	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Les travaux de construction, d'aménagement et d'extension des constructions en vue d'une activité économique compatible avec la zone.
- Les surfaces d'activités commerciales, au profit d'activités d'accompagnement (qui doivent rester annexes à l'activité principale) de surfaces dédiées à des activités de production (exemple : surfaces de showrooms).
- Pour la destination entrepôt, les constructions sont autorisées à condition d'être liée à une activité autorisée dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les installations et travaux divers * suivants :
 - les aires de stationnement * de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
 - les travaux, constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- Les installations photovoltaïques au sol uniquement pour de l'autoconsommation majoritaire sur site.
- Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en secteur AUi2, que sous respect de l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et que lorsque le secteur AUi1 sera urbanisé à hauteur de 50% de sa capacité d'accueil.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- L'ensemble des constructions sans lien avec la vocation de la zone.
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules *,
 - Les garages collectifs de caravanes *,
 - Les habitations légères de loisirs *,
 - Les carrières,
 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures.

ARTICLE AUI 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUI 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les constructions devront respecter les marges de reculement indiquées au plan de zonage.

Les marges de recul liées à l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions en limite séparative sont autorisées, dans le cas où il ne s'agit pas d'une limite de la zone AUi, et sous réserve que des mesures indispensables soient prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) et que les bâtiments n'excèdent pas 9 mètres de hauteur comptés sur la limite.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Cette limite peut ne pas être exigée aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est limité à 0,70.

ARTICLE AUi 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Règles générales :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Règles particulières :

- Toitures :
 - La pente des toitures peut être comprise entre 5 et 45 %. Les toitures à une pente sont autorisées.
 - Les toits seront réalisés en matériaux dont la couleur sera en harmonie avec le reste de la composition architecturale.
 - Les toitures blanches ou à surface réfléchissante sont interdites.
 - Les toitures terrasses sont autorisées, ainsi que les toitures à sheds et les toitures végétalisées.
 - Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines).
 - Les parois verticales extérieures pourront masquer les pignons et les pans de toitures.

- Murs et enduits :
 - Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable est encouragé.
 - Le blanc est interdit et les teintes vives doivent être utilisées sur de faibles surfaces.
 - Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs sourdes (vert, gris, tons naturels du bois), sauf pour des éléments ponctuels.
 - L'emploi de matériaux réfléchissants devra être étudié de façon à ne pas causer de gêne à la circulation sur les voies bordant la zone ou sur les voies internes.

- Clôtures :
 - Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles existeraient, elles seront obligatoirement végétales (haie composée d'essences locales et variées (au moins 3 essences différentes)). Elles pourront être doublées d'un grillage vert et/ou gris sous forme de panneaux rigides. Les murets de soubassement ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires au soutènement des terres. Ils ne pourront dépasser un mètre de hauteur. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1 m 80.
 - Les clôtures doivent comporter à intervalles réguliers (tous les 20 mètres environ) des petites ouvertures à partir du sol existant (50 centimètres de longueur et 20 centimètres de hauteur) pour le passage de la petite faune (petits mammifères dont hérissons, reptiles...). Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
 - L'entrée de chaque lot sera marquée par un muret technique qui intégrera les bennes, les poubelles, les coffrets techniques, la boîte aux lettres et le portail si nécessaire. La hauteur du muret technique ne pourra excéder 1 m 80.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE AU1 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.
(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE AU1 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès. Les espaces de stationnement des véhicules légers doivent être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées, en étant traités en matériaux perméables.

Les normes minima suivantes sont exigées par tranche indivisible :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de SDP* de bureau.
- Pour les autres activités économiques : 1 place de stationnement pour 50 m² de SDP*.

Quel que soit l'usage de la construction, est exigé au minimum un local spécifique ou un emplacement couvert pour le stationnement des vélos.

Pour toute construction, la superficie minimale de ce local spécifique ou de cet emplacement couvert doit être de 1,5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².

La règle applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle prévue pour les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Pour rappel concernant l'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans le cas particulier d'établissements générateurs de risques accidentels de déversement d'huiles ou hydrocarbures sur les sols, l'installation d'un déboureur et d'un séparateur à hydrocarbures sera obligatoire, avant le rejet.

REGLEMENT DE LA ZONE AUs

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUs est une zone à urbaniser opérationnelle, dévolue à la réalisation d'aménagements sportifs et de loisirs.

Cette zone est concernée par des dispositions particulières :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation : se reporter à la pièce n°3 dans les secteurs concernés, repérés sur le plan de zonage.

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

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE AUs 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X	
	Exploitations forestières	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipement sportif		
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

- Toutes constructions ou installations nouvelles destinées aux aménagements sportifs et de loisirs, aux équipements publics, aires de jeux et de sport, au stationnement des véhicules, à condition de s'intégrer dans un aménagement cohérent et d'ensemble de la zone, et à condition que les équipements nécessaires soient réalisés en temps utile (voirie, réseaux, etc.),
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes *.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules *,
 - les garages collectifs de caravanes *,
 - les habitations légères de loisirs *,
 - les carrières,
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons ou ordures.
- Les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

ARTICLE AUs 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUs 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

Les bâtiments devront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres ;
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur , ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé.

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximum des constructions est fixée à 12 mètres.

Ces limites peuvent ne pas être exigées aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE AUs 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics doivent disposer d'une qualité de leur architecture permettant une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

ARTICLE US 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 30% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les aires de stationnement et les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE AUs 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

La zone A se subdivise en deux secteurs, caractérisés de la façon suivante :

La zone A

Elle correspond à des secteurs agricoles où le renforcement de l'activité est souhaitable à proximité des sites d'exploitations existants ou futurs.

L'ensemble des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées y est autorisé.

La zone Ap

Elle correspond aux grandes entités de production agricole, reconnues pour leur valeur agronomique, écologique et paysagère.

Il s'agit d'un secteur agricole protégé, dans lequel les constructions nouvelles sont limitées.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones A et Ap, sauf stipulations contraires.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Zone A		Zone Ap	
		INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles				X
	Exploitations forestières	X		X	
Habitation	Logement		X		X
	Hébergement	X		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		Commerce de détail	Artisanat
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros	X		X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		X	
	Cinéma	X		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		X	
	Equipement sportif	X		X	
	Lieux de culte	X		X	

	Autres équipements recevant du public	X		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		X	
	Entrepôt	X			X
	Bureau	X		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

En zone A :

Les constructions de bâtiments de stockage et d'entretien du matériel des CUMA sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées.

Les installations nécessaires au prolongement de l'activité agricole et ayant pour support l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil dans le bâti existant, sont autorisées.

Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où ils bénéficient d'un accompagnement végétal et sont intégrés à l'environnement paysager.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées.

Le logement de type local accessoire et nécessaire à une exploitation agricole existante est autorisé sous condition d'être lié à un bâtiment technique agricole, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher (existant + extension) hors constructions annexes et piscine, avec 2 logements maximum par exploitation et situé à proximité d'un bâtiment agricole (100 mètres maximum).

Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole dans la mesure où ils bénéficient d'un accompagnement végétal et sont intégrés à l'environnement paysager.

Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.

Pour les constructions à destination d'habitation existante (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² :

- L'aménagement de l'existant, sans changement de destination.
- L'extension mesurée de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

En zone Ap :

Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages ; de ne pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique.

Pour la destination exploitations agricoles, l'adaptation et la réfection des constructions existantes.

Pour les constructions à destination d'habitation existante (*dans la zone agricole ou une zone mitoyenne*), disposant d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² :

- L'aménagement de l'existant, sans changement de destination.
- L'extension mesurée de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone agricole ou une zone mitoyenne et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

L'artisanat et les entrepôts à condition d'être réalisés par changements de destination dans le volume existant des bâtiments identifiés au plan de zonage, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

En zones A :

- L'ensemble des constructions, travaux ou aménagements sans lien avec la vocation agricole
- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l'activité agricole
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières
- Les fermes photovoltaïques au sol, en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

En zone Ap :

- Toutes les destinations et sous-destinations exceptés les destinations soumises à conditions.
- Les exhaussements et les affouillements non nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, ou à la prévention contre les inondations
- Les dépôts de matériaux
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L'exploitation de carrières
- Les fermes photovoltaïques au sol, en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, le retrait minimum par rapport à l'alignement actuel* ou futur est de :

- Le long des routes départementales : 10 mètres
- Le long des autres voies : 5 mètres pour les constructions principales et 3 mètres pour les annexes.

Des implantations peuvent être admises à l'alignement ou entre l'alignement et les reculs demandés, pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas des aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes elles-mêmes édifiées à l'alignement ou entre l'alignement et le recul demandé, dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres, distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et ladite limite
Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Implantation sur une même propriété :

Non réglementé

Hauteur des constructions :

En zone A, la hauteur* maximale des constructions et des extensions est fixée à :

- 12 mètres pour les bâtiments d'exploitations agricoles.
- 9 mètres pour les autres constructions et extensions.
- 4 mètres pour les annexes à l'habitation.

Pour des raisons de fonctionnement technique les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone peuvent avoir une hauteur supérieure à 12 mètres.

En zone Ap, la hauteur* maximale des extensions est fixée à 9 mètres et 4 mètres pour les annexes à l'habitation.

Ces limites peuvent ne pas être exigées pour :

- Les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Des raisons d'intégration paysagère, une hauteur supérieure peut être acceptée pour l'extension de constructions à usage d'habitation existantes ne respectant pas la hauteur maximum. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.
- Des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi

qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Pour la destination logement ainsi que les habitations en tant que locaux accessoires aux exploitations agricoles, se reporter à la disposition générale n°13.

Pour les autres destinations autorisées : concernant les bâtiments agricoles

- Toitures :
 - Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente minimum de 5 %. Les faitages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.
 - Les toitures à une pente seront autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les constructions isolées d'une emprise au sol maximum de 20 m². Dans ce dernier cas, il n'est pas imposé de pente minimum.
 - Les couvertures doivent être de couleur rouge.
 - La couleur de toiture rouge n'est pas imposée pour des matériaux visant à apporter de la lumière en toiture.
 - Toutes ces dispositions sur les toitures ne s'appliquent pas aux installations liées aux énergies renouvelables, verrières, serres.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Se reporter à la disposition générale n°11.

Performances énergétiques et environnementales :

Les fermes photovoltaïques au sol sont interdites en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 50% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Des rideaux de végétation sous forme de haie multi-strate comportant 3 espèces différentes au minimum et/ou bosquets d'essences locales et variées, peuvent être imposés pour masquer les stockages à ciel ouvert et les silos visibles depuis les espaces publics ou toute construction ou aménagement ayant un impact paysager méritant une insertion à moins d'être réalisés en lisière de bois.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de son caractère d'espace naturel.

Elle concerne l'ensemble des secteurs naturels boisés et de vallons de la commune présentant un intérêt écologique et paysager de premier ordre.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Zone Ns** : zone naturelle d'aménagement de loisirs qui n'a pas pour objet de recevoir des constructions, il ne s'agit pas d'un STECAL.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones N, Ns sauf stipulations contraires.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Les destinations et/ou sous-destinations non interdites et non autorisées sous condition sont autorisées. Elles sont explicitées en annexe à la fin du présent règlement.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	Zone N		Zone Ns	
		INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS	INTERDIT	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		X	
	Exploitations forestières	X		X	
Habitation	Logement		X	X	
	Hébergement	X		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
	Restauration	X		X	
	Commerce de gros	X		X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		X	
	Cinéma	X		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		X	
	Equipement sportif	X		X	
	Lieux de culte	X		X	
	Autres équipements recevant du public	X			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		X	
	Entrepôt	X		X	
	Bureau	X		X	

	Centre de congrès et d'exposition	X		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		X	

Zone N :**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

Pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages ; de ne pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique.

Pour les constructions à destination d'habitation existante (*dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne*), disposant d'une superficie de plancher, avant extension, de plus de 50 m² :

- L'aménagement de l'existant, sans changement de destination.
- L'extension mesurée de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension),
- Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total, à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone naturelle ou une zone mitoyenne et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum.

Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que le stockage de grumes de bois dans le cadre de la gestion du boisement.
- Les exhaussements et les affouillements non nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, ou à la prévention contre les inondations, sont interdits.
- Les aménagements liés à l'exploitation forestière lorsqu'ils sont situés au sein d'une zone humide.
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping.
- L'exploitation de carrière.
- Les fermes photovoltaïques au sol, en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

Zone Ns :**Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :**

- Les équipements de loisirs à condition de ne pas faire l'objet de construction.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition de ne pas faire l'objet de construction, et sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.
- Les aires de stationnement, non imperméabilisées.
- Les affouillements ou exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés ou nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Toutes les destinations et sous-destinations exceptés les destinations soumises à conditions.
- Les dépôts de matériaux.
- Les exhaussements et les affouillements non nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif, ou à la prévention contre les inondations, sont interdits.

- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping.
- L'exploitation de carrière.
- Les fermes photovoltaïques au sol, en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer à la morphologie du quartier, de la topographie et favoriser une bonne exposition solaire permettant un éclairage optimal et un ensoleillement des constructions tout en permettant des espaces plus abrités en cas de canicule, pour favoriser l'économie d'énergie.

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Sont compris dans le calcul du retrait, les débords de toiture dès lors que leur profondeur dépasse 0,40 mètre.

A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, le retrait minimum par rapport à l'alignement actuel* ou futur est de :

- Le long des routes départementales : 10 mètres
- Le long des autres voies : 5 mètres pour les constructions principales et 3 mètres pour les annexes.

Des implantations peuvent être admises à l'alignement ou entre l'alignement et les reculs demandés, pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas des aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants
- Dans le cas d'extensions de constructions existantes elles-mêmes édifiées à l'alignement ou entre l'alignement et le recul demandé, dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel...

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

En zone Ns, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres, distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et ladite limite.

Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Ces dispositions peuvent ne pas être exigées dans le cas de constructions, installations, infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

L'implantation des piscines devra respecter un retrait minimum de 3 mètres.

Les mâts d'éoliennes de particuliers devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

En zone Ns, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur* maximale des constructions autorisées est limitée à 9 mètres, à 4 mètres pour les annexes à l'habitation.

Ces limites peuvent ne pas être exigées pour :

- Les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- Des raisons d'intégration paysagère, une hauteur supérieure peut être acceptée pour l'extension de constructions à usage d'habitation existantes ne respectant pas la hauteur maximum. Dans ce cas, la hauteur de l'extension ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.
- Des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique, à l'exception des antennes relais, des antennes de radiodiffusion et des éoliennes.

Coefficient d'emprise au sol :

Non règlementé.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures des constructions :

Se reporter à la disposition générale n°13.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Se reporter à la disposition générale n°11.

Performances énergétiques et environnementales :

Les fermes photovoltaïques au sol sont interdites en dehors des terrains impropres à l'agriculture, d'anciennes carrières, d'anciennes décharges ou de terrains remblayés.

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Toute parcelle ou tènement devra préserver 50% de surface non imperméabilisée. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

(se reporter à l'annexe n°2 du règlement).

Les cheminements doux doivent privilégier un traitement perméable.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Se reporter à la disposition générale n°21.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Se reporter à la disposition générale n°20.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et des parcs de stationnement publics.

Les espaces de stationnement peuvent utilement être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des surfaces concernées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris l'accès.

Le nombre de places sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée et devra être établi contradictoirement en concertation avec l'autorité compétente.

Les normes minima suivantes sont exigées pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 60 m² de SDP, sans qu'il puisse être exigé plus de 2 places par logement.

Pour les aménagements et extensions des constructions existantes, les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Se reporter à la disposition générale n°14.

Pour rappel concernant les accès :

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En cas de division parcellaire, un seul point d'accès groupé est imposé, sauf impossibilité technique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne ou risque pour la circulation.

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pourra être appliqué :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

NOM COMMUN	GENRE	ESPÈCES
ajonc d'Europe	<i>Ulex</i>	<i>europaeus</i>
amélanchier	<i>Amelanchier</i>	<i>ovalis</i>
arbousier commun	<i>Arbutus</i>	<i>unedo</i>
baguenaudier	<i>Colutea</i>	<i>arborescens</i>
boule de neige	<i>Viburnum</i>	<i>opulus roseum</i>
buis à feuilles rondes	<i>Buxus</i>	<i>sempervirens rotundifolia</i>
cassis	<i>Ribes</i>	<i>nigrum</i>
chalef argenté	<i>Eleagnus</i>	<i>ebbingei</i>
charme	<i>Carpinus</i>	<i>betulus</i>
châtaignier	<i>Castanea</i>	<i>sativa</i>
chêne pédonculé	<i>Quercus</i>	<i>robur</i>
chêne pubescent	<i>Quercus</i>	<i>pubescens</i>
chêne vert	<i>Quercus</i>	<i>ilex</i>
chèvrefeuille du Japon	<i>Lonicera</i>	<i>halliana japonica</i>
cormier	<i>Sorbus</i>	<i>domestica</i>
cornouiller mâle	<i>Cornus</i>	<i>mas</i>
cornouiller sanguin	<i>Cornus</i>	<i>sanguinea</i>
érable champêtre	<i>Acer</i>	<i>campestre</i>
frêne commun	<i>Fraxinus</i>	<i>excelsior</i>
fusain d'Europe	<i>Euonymus</i>	<i>europaeus</i>
genêt à balais	<i>Cytisus</i>	<i>scoparius</i>
genévrier commun	<i>Juniperus</i>	<i>communis</i>
groseillier à maquereau	<i>Ribes</i>	<i>uva crispa</i>
groseillier rouge	<i>Ribes</i>	<i>rubrum</i>
houx	<i>Ilex</i>	<i>aquifolium</i>
laurier-tin, viorne tin	<i>Viburnum</i>	<i>tinus</i>
lierre arborescent	<i>Hedera</i>	<i>helix arborescens</i>
lilas commun	<i>Syringa</i>	<i>vulgaris et variétés</i>
mahonia	<i>Mahonia</i>	<i>aquifolium</i>
merisier	<i>Prunus</i>	<i>avium</i>
néflier d'Allemagne	<i>Mespilus</i>	<i>germanica</i>
noisetier	<i>Corylus</i>	<i>avellana</i>
oranger du Mexique	<i>Choysia</i>	<i>ternata</i>
poiriers	<i>Pyrus</i>	<i>variétés locales</i>
pommiers	<i>Malus</i>	<i>variétés locales</i>
prunellier	<i>Prunus</i>	<i>spinosa</i>
pruniers	<i>Prunus</i>	<i>variétés locales</i>
rosiers tolérant haies	<i>Rosa</i>	<i>variétés résistantes</i>
seringat commun	<i>Philadelphus</i>	<i>coronarius</i>
sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus</i>	<i>aucuparia</i>
sureau noir	<i>Sambucus</i>	<i>nigra</i>
sureau rouge	<i>Sambucus</i>	<i>racemosa</i>
tamaris de printemps	<i>Tamarix</i>	<i>pentandra</i>
tilleul à petites feuilles	<i>Tilia</i>	<i>cordata</i>
troène	<i>Ligustrum</i>	<i>vulgare</i>
viorne lantan	<i>Viburnum</i>	<i>lantana</i>

ANNEXE 2 : EXEMPLE DE MATERIAUX PERMEABLES

Le règlement du PLU de Saint-Ferréol-d'Auroure impose des pourcentages de surface perméable. Cette surface devra être traitée en terre végétale et végétalisée en surface, ou utiliser des matériaux perméables.

Les matériaux perméables ou alternatifs permettent :

- De limiter l'imperméabilisation du sol sur une parcelle, et ainsi d'assurer une infiltration des eaux pluviales et l'alimentation de la nappe phréatique.
- D'améliorer le microclimat de la parcelle et de son environnement.
- De favoriser la création et la valorisation d'espace vital pour la faune et la flore.

Les matériaux et structures utilisés peuvent être :

- Emploi de matériaux poreux : pavés drainants, graviers, clinker, dallage mosaïque sans jointement béton, dallage avec couche de gravier/sable, dalle de bois, pierres de treillis de pelouse
- Aménagement de chaussées drainantes
- Enherbement des places de parking
- Espace vert, espace de pleine terre

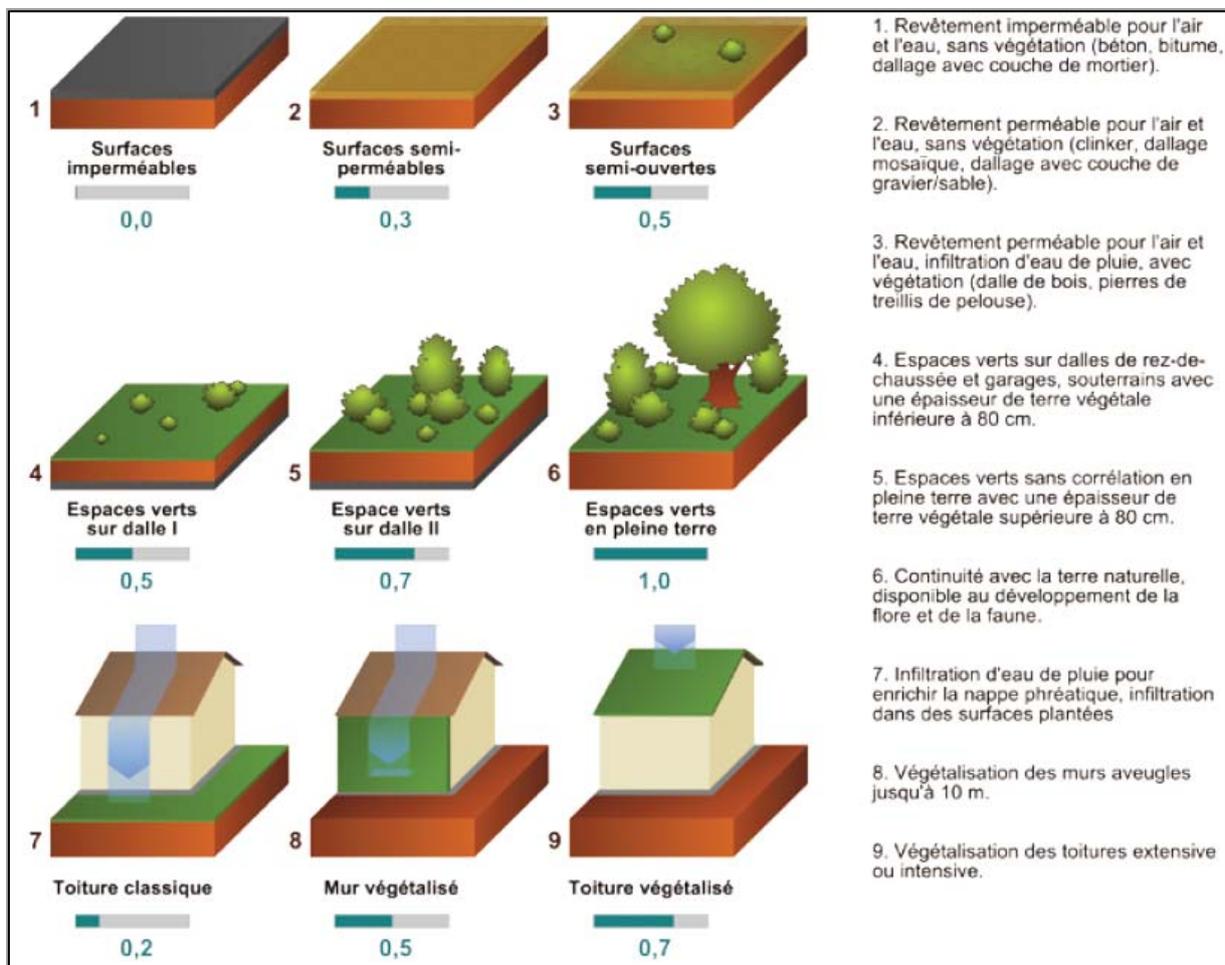


Illustration du lien entre les matériaux utilisés pour le traitement d'une parcelle et sa perméabilité

ANNEXE 3 : DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	DEFINITION
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Construction destinée à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitations forestières	Construction et entrepôt notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Il s'agit également des maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	Construction destinée au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous destination hébergement. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également <ul style="list-style-type: none"> - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. Exemples cités par l'arrêté : Maison individuelle, immeuble collectif
	Hébergement	Construction destinée à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique: des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA). En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. <i>Exemples cités par l'arrêté : Maison de retraite, résidence universitaire, foyer de travailleurs, résidence autonomie</i>
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Construction commerciale destinée à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Construction artisanale destinée principalement à la vente de biens ou de services. Les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...
	Restauration	Construction destinée à la restauration ouverte ou à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Construction destinée à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente, de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	Hébergement hôtelier et touristique	Construction destinée à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques (mentionné à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée), accueillant une clientèle commerciale.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureau accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Construction destinée à assurer une mission de service public. Cette construction pouvant être fermée au public ou ne prévoir qu'un accueil limité. Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements. Construction des personnes morales investies d'une mission de service public. Toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Construction des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Construction technique nécessaire au fonctionnement des services publics. Construction technique conçue spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. Construction industrielle concourant à la production d'énergie. Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	Equipement d'intérêt collectif destiné à l'enseignement. Equipement d'intérêt collectif destiné à la petite enfance. Equipement d'intérêt collectif hospitalier. Equipement collectif accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront

		classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
	Salles d'art et de spectacles	Construction destinée aux activités créatives, artistiques et de spectacle. Musée et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
	Équipement sportif	Équipement d'intérêt collectif destiné à l'exercice d'une activité sportive. Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ... <i>Exemples cités par l'arrêté : stade, gymnase, piscine ouverte au public</i>
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Équipement collectif destiné à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la sous-destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: réforme des destinations 1 publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage. <i>Exemples cités par l'arrêté : salle polyvalente, aire d'accueil des gens du voyage</i>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire. Construction destinée à l'activité industrielle du secteur secondaire. Construction artisanale du secteur de la construction ou de l'industrie. Services de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances. Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
	Entrepôt	Construction destinée au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
	Bureau	Construction destinée aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	Construction destinée à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

ANNEXE 4 : GLOSSAIRE

ACROTERE

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Exemple : creusement des fondations d'une construction

ALIGNEMENT

Délimitation administrative des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CLOTURE

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre l'emprise au sol d'une (ou des) construction(s) et la surface de terrain sur lequel elle est implantée.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Les éléments qui forment de l'emprise au sol :

- Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol.
- A ce titre, nous trouvons donc :
 - o **la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction**
 - o les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
 - o **les débords de toit portés par des poteaux** (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
 - o les rampes d'accès extérieures
 - o **les bassins de piscine** (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
 - o **un abri à voiture** ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
 - o **un abri à jardin**, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
 - o un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
 - o **un balcon ou une terrasse en étage** en surplomb du RDC
 - o tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

CONSTRUCTION

Selon le lexique national de l'urbanisme publié suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU, constitue une construction, un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

ÉGOUT DU TOIT

Limite inférieure d'un pan de toiture.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ENTREPOT

Bâtiment affecté au stockage de matériel.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux 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. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXHAUSSEMENT

Élévation volontaire du sol naturel.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur l'activité minimale d'assujettissement (AMA).

La notion de SMA (Superficie Minimale d'Assujettissement) est utilisée pour distinguer le statut du chef d'exploitation : l'agriculteur à titre principal est celui qui exerce une activité sur une exploitation au moins égale à une SMA. Il doit consacrer à cette activité plus de 50% de son temps de travail et dégager au moins 50% de ses revenus. L'agriculteur à titre secondaire exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la SMA, mais y consacre moins de 50 % de son temps de travail et/ou en dégage moins de 50 % de ses revenus.

Au titre de l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, « sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines

et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. »

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

FAITAGE

Sommet des pans d'une toiture.

HAUTEUR

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

LOGEMENT LOCATIF AIDE

L'usage du terme « aidé » pour le logement locatif est précisé par les catégories mentionnées dans la notice « Les aides financières au logement » éditée en Août 2019, par le Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales. Elle est disponible sur le site www.financement-logement-social.logement.gouv.fr

Il s'agit notamment des trois Prêts suivants comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20% de logements sociaux) :

- Le Prêt locatif à usage social (PLUS). Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.
- Le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales.
- Le Prêt Locatif Social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. A celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS.

LOTISSEMENT

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.

MITOYENNETE

Situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant deux propriétés contiguës.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

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

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION

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

PETITIONNAIRE

Demandeur d'une autorisation de construire.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobile ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SERRE LEGERE ou « TUNNEL »

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agronomique sous bâche plastique translucide, démontable, débâchable, ombrable et sans fondation béton.

Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin...) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés en béton ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

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

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

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

SURFACE DE PLANCHER ou SDP

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.
»

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'un bâtiment, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certains éléments s'il y a lieu :

Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur

Les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs

Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre

Stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres

Les combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'immeubles autres qu'une maison individuelle

Si desservies par une partie commune :

- les caves ou des celliers, annexes à des logements
- 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

Ensemble de parcelles contigües appartenant au même propriétaire.

TERRAIN

Unité foncière constituée d'une ou de plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

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

TOITURE TERRASSE

Une toiture-terrasse est le dernier plancher d'un bâtiment qui sert à la constitution du toit. La pente n'excède pas 15 % d'une construction et varie généralement de 0 à 3 % suivant le système d'étanchéité retenu.

VERANDA

Terrasse ou balcon couverts et parfois clos

VOIRIE

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement. En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.