



Commune de FRANCHELEINS

Plan Local d'Urbanisme

3 - Règlement

Révision Prescrite le :	1 Février 2007
Approuvée le :	31 Mai 2010
Modification n°1 approuvée le :	11 Avril 2011
Modification n°2 approuvée le :	6 Février 2014

**« Vu pour rester annexé à ma délibération
du 6/02/ 2014**

Le Maire,

Irène LECLERC

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS	5
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE	7
ARTICLE 6 : RAPPEL des procedures applicables dans toutes les zones pour certaines occupations et utilisations du sol	7
ARTICLE 7 : PERSONNES HANDICAPEES : seulement à titre d'information générale	9
ARTICLE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT SUR LE PLAN DE ZONAGE	9
ARTICLE 10: CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX	11
ARTICLE 11: DEPASSEMENT DE COS pour favoriser la performance energetique et les energies renouvelables	11
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
<i>CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<i>15</i>
<i>CHAPITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	<i>21</i>
<i>CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i>	<i>26</i>
<i>CHAPITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</i>	<i>29</i>
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	34
<i>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU</i>	<i>35</i>
<i>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	<i>39</i>
<i>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU</i>	<i>43</i>
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	44
<i>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	<i>45</i>
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	51
<i>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	<i>52</i>
ANNEXES	56
<i>ANNEXE I – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)</i>	<i>56</i>
<i>ANNEXE II – SIGLES & DEFINITIONS</i>	<i>59</i>
<i>ANNEXE III – MODALITE DE CALCUL DU RETRAIT</i>	<i>67</i>
<i>ANNEXE IV – LES DIFFERENTES AUTORISATION D'OCCUPATION DES SOLS</i>	<i>67</i>
CHAMPS D'APPLICATION.....	67

PREAMBULE

Les lois N°2000-1208 du 13 décembre 2000, N°2003-590 du 2 juillet 2003 et N°2006-888 du 19 juillet 2006, relatives à la solidarité et au renouvellement urbains, à l'urbanisme et l'habitat et portant engagement national pour le logement et l'arrêté du 6 juin 2007 relatif au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme ont introduit des modifications substantielles dans la rédaction du règlement des plans locaux d'urbanisme. Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du PLU de **la commune de FRANCHELEINS**.

1) Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser, et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définir, en fonction des circonstances locales les règles concernant l'implantation des constructions.

Le Titre I du Règlement de P.L.U. précise

- les effets respectifs du règlement de P.L.U et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols.
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Les TITRES II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières.

2) Division de territoire en zone

L'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les zones Urbaines dites U.

L'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les zones A Urbaniser dites AU.

L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les zones Agricoles dites A.

L'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les zones Naturelles dites N.

3) Utilisation des documents

Pour connaître les droits afférents à une parcelle, il faut :

- a) repérer la parcelle sur les documents graphiques et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par les initiales UA, UB, UC, UCa, UI, AU1, AU2, 2AU, 3AU, Aa, Ab, N et Np.
- b) rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA,
 - UB,
 - UC pour UCa
 - UI,
 - AU pour AU1, AU2, 2AU et 3AU
 - A, pour Aa, Ab,
 - N pour Np.

Pour chaque zone, le droit des sols est défini par 14 articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres :

- Article 1** Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4** Les conditions de desserte des terrains pour les réseaux publics d'eau potable, d'électricité, et d'assainissement, ainsi que les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales
Les conditions de réalisation d'un assainissement industriel
Les conditions de traitement des eaux pluviales
- Article 5** La superficie minimale des terrains à construire
- Article 6** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** L'emprise au sol des constructions
- Article 10** La hauteur maximale des constructions
- Article 11** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi qu'éventuellement les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1^{er} alinéa de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme
- Article 12** Les obligations imposées en matière de stationnement
- Article 13** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14** Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de **la commune de FRANCHELEINS**

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme et en particulier :
 - Les articles R111.2, R111.4, R111.15, et R111-21, permettant de refuser une autorisation d'occupation des sols lorsque le projet envisagé est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, ou à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
 - L'article L.111-7 permettant, dans certaines conditions, d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation d'occupation des sols.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations en vigueur notamment :
 - Le code de santé publique
 - Le code civil
 - Le code de la construction et de l'habitation
 - Le code de la voirie routière
 - Le code des Collectivités Territoriales
 - Le code rural et forestier
 - Le règlement sanitaire départemental
 - Le code de l'environnement
 - Le code du patrimoine
 - Etc....

Prévalent sur le Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législation particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (pièce n° 5-2) et récapitulées dans une liste (Pièce n° 5-2-a). Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme :

- Dans le cas où les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du P.L.U. s'appliquent (article L.442-14 du Code de l'Urbanisme).
- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du P.L.U. publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- Les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir. Les règles du PLU en vigueur s'y substitueront automatiquement sauf dispositions contraires arrêtées par les co-lotis (article L.442-9 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles auxquelles s'appliquent les présentes « Dispositions Générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- Titre II, chapitres I à V pour les zones urbaines ; UA, UB, UC, UCa et UI.
- Titre III, chapitres I à III pour les zones à urbaniser ; AU1, AU2, 2AU et 3AU
- Titre IV, chapitre I pour les zones agricoles ; Aa et Ab.
- Titre V, chapitre I pour les zones naturelles et forestières ; N, Na et Np.

Ces zones ou secteurs sont délimités sur les documents graphiques (Pièce n° IV-2) et repérés par leur indice respectif.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). L'emplacement réservé est repéré sur le document graphique et identifié grâce à un numéro. La destination de l'emplacement réservé, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés en annexe, sur la liste des emplacements réservés.
- Les Espaces boisés classés (E.B.C.), en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés à protéger et à mettre en valeur en raison de la qualité du paysage (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

Ne peuvent donc être admises que des adaptations consistant dans de simples assouplissements de la règle, donc d'une ampleur très limitée. L'adaptation doit être dictée par la nécessité, tenant à la nature du sol, à la configuration de la parcelle ou au caractère des constructions avoisinantes. Faute d'une nécessité tenant à l'un de ces trois cas énumérés par la loi, la dérogation est illégale.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction des bâtiments sinistrés est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme :

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 : RAPPEL DES PROCEDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES POUR CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Pour plus de précision sur les champs d'application des différentes autorisation d'occupation du sol (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir), se reporter à l'Annexe VIII du présent règlement : « Les différentes autorisation d'occupation des sols – Champs d'application ».

Constructions nouvelles :

- Le permis de construire (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme) est obligatoire pour quiconque désire entreprendre ou implanter une construction nouvelle, d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation.
- Le permis de construire n'est cependant pas exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature, de leur très faible dimension ou de leur caractère temporaire ne peuvent être qualifiés de construction (article R.421-8). Ces ouvrages peuvent cependant être soumis à déclaration préalable, parce que leurs dimensions dépassent un certain seuil, où parce qu'ils se situent au sein d'espaces protégés (articles R.421-9 à R.421-11).

Clôtures :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration sur l'ensemble du territoire communal, conformément au d) de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Travaux exécutés sur des constructions existantes :

Un permis de construire est notamment exigé dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m²,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m²),

- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

Une déclaration préalable est notamment exigée pour les travaux suivants réalisés sur une construction existante :

- travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 170 m²,
- travaux de ravalement ou travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol :

- Pour l'ensemble des travaux, installations et aménagements suivants, un permis d'aménager ou une déclaration préalable peut être nécessaire (articles R.421-19 à R.421-25) :
 - Les lotissements,
 - Les remembrements fonciers réalisés par une Association Foncière Urbaine,
 - La création, l'agrandissement ou le réaménagement de terrains de camping,
 - Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
 - Les terrains pour sports motorisés, parcs de d'attractions, aires de jeux ou de sports, golfs,
 - L'installation d'une caravane hors terrain de camping,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
 - Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire,
 - Les coupes ou abattages d'arbres au sein d'un Espace Boisé Classé,
 - L'installation d'une résidence mobile destinée à l'habitat des gens du voyage, les aires d'accueil des gens du voyage,

Démolitions :

- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans la commune.
- Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé, ou dans un périmètre de protection des monuments historiques.

Espaces boisés :

- Dans les espaces boisés classés :
 - Les demandes de défrichement sont irrecevables ;
 - Les coupes et abattages sont soumis à déclaration (sous réserve des dispositions de l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme).

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation, exceptés pour les bois énumérés à l'article L. 312.2 du Code forestier.

ARTICLE 7 : PERSONNES HANDICAPEES : seulement à titre d'information générale

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 du Code de la construction et de l'habitation).

Des dispositions différentes du règlement de la zone concernée, relatives à la densité des constructions (article 9 et 14), à leur implantation (articles 6, 7, 8), à leur hauteur (article 10), ou aux linéaires commerciaux et artisanaux ou toutes activités (article 2), peuvent être admises pour la construction, l'aménagement, l'extension ou la surélévation de logements effectivement destinés à être occupés par des personnes handicapées.

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux doit être exigée.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT SUR LE PLAN DE ZONAGE

- **Les Espaces boisés classés (E.B.C.)** : l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Article R.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés. »

- **Les espaces boisés à protéger et à mettre en valeur** : l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Ces espaces doivent être protégés et mis en valeur en raison de leur qualité paysagère. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

- **Les emplacements réservés** : l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230 et suivants... »

- **La zone de protection des monuments historiques** : la chapelle d'Amareins étant inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, toutes constructions nouvelles ou modifications affectant des immeubles situées dans son champ de visibilité sont soumises à autorisation et nécessitent l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

En effet, l'article L. 632.31 du Code du Patrimoine dispose : « Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. » La zone de protection est ainsi définie : « Est considéré [...] comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui et situé dans un périmètre de 500 mètres. » (Article L621.30.1 du Code du Patrimoine).

- **Maintien et développement des commerces de proximité en centre bourg :**

Le plan de zonage général repère également :

- Les « **Commerces devant être maintenus** » où, en cas de changement de destination des constructions abritant ces commerces, l'activité commerciale devra être maintenue.

- **Changement de destination des bâtiments identifiés en zone A :**

L'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme dispose : « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.* »

Le changement de destination est alors possible :

- si les travaux d'aménagement qui y sont liés ne dénaturent pas les éléments architecturaux ou patrimoniaux qui ont conduit au repérage des bâtiments,
- s'il ne compromet pas l'activité agricole,
- si le niveau d'équipement du secteur le permet.

Ainsi, le plan de zonage général repère les « **Bâtiments de qualités architectural et patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination** ». Le règlement de la zone A autorise le changement de destination des bâtiments ainsi identifiés, sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole et que les travaux d'aménagements qui y sont liés n'altèrent pas l'intérêt architectural et patrimonial de la construction.

ARTICLE 10: CONSTRUCTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Conformément à l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme :

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

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

En conséquence ;

- Le secteur 2AU connaîtra un programme de logements social (locatif aidé) sur l'emplacement R4 sous la forme de logements collectifs. Cette zone comportera environ 22 logements.
- Le secteur 2AU, en entrée de bourg sur la RD 88d, est concerné une servitude de mixité sociale (R8) sur laquelle il est demandé une part de 30% minimum de logements en locatif aidé, en logements groupés ou petits collectifs.
- Le secteur 3AU est concernée par une servitude de mixité sociale (R9) sur laquelle il est demandé une part de 30% minimum de logements en locatif aidé, en logements groupés ou petits collectifs.
- La zone UB est concernée par trois servitudes de mixité sociale (R10, R12, R13) sur lesquelles il est demandé une part de 30% minimum de logements en locatif aidé.
- La zone UC est concernée par une servitude de mixité sociale (R11) à Cesseins sur laquelle il est demandé une part de 30% minimum de logements en locatif aidé.

ARTICLE 11: DEPASSEMENT DE COS POUR FAVORISER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES

Conformément aux dispositions de l'article L128-1 du Code de l'urbanisme qui dispose : *« Le dépassement du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 20 % et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.*

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

Conformément aux dispositions de l'article L128-2 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *Les dispositions de l'article L. 128-1 sont rendues applicables dans la commune par décision de son conseil municipal* »

Conformément aux dispositions de l'article L128-3 du Code de l'urbanisme qui dispose : « *L'application combinée des articles L. 127-1 et L. 128-1 ne peut entraîner une majoration du coefficient d'occupation des sols ou un dépassement des limites résultant des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol supérieurs à 50 %.* »

La commune souhaite autoriser dans les zones urbaines (U) et à urbanisées (AU et 2AU) la possibilité de dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) de 20%.

Cette mesure peut s'appliquer aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions de constructions existantes, à condition toutefois, que le conseil municipal ou l'établissement public de coopération intercommunale concerné ait délibéré sur son principe, qu'il ait un plan local d'urbanisme qui détermine un COS et qu'il ait indiqué les zones concernées. La parution de l'arrêté du 3 mai 2007 au Journal Officiel du 15 mai 2007 permet aux communes de délibérer immédiatement sur la mise en œuvre de cette procédure.

Pour en bénéficier, les constructions neuves de logements collectifs, de maisons individuelles groupées, d'immeubles à usage tertiaire doivent répondre aux critères des niveaux THPE En R ou BBC du label « haute performance énergétique ». Le maître d'ouvrage doit joindre au dossier du permis de construire un document établi par un organisme habilité à délivrer le label HPE, attestant que le projet, au stade du permis de construire, respecte les critères de performance requis et que le demandeur s'est engagé à obtenir le label correspondant.

Pour les maisons individuelles isolées neuves, le bénéfice du dépassement du COS peut être accordé à la double condition : d'avoir un niveau de consommation inférieur de 20 % au moins à la consommation de référence résultant de l'application de la RT 2005 et de respecter une des quatre conditions portant sur l'utilisation des énergies renouvelables ou de pompes à chaleur performantes.

Pour les constructions existantes, les conditions s'appliquent au bâtiment et à son extension, pour respecter l'objectif de limitation des consommations énergétiques. Les planchers hauts sous combles perdus du bâtiment et de son extension doivent être suffisamment isolés.

Le bâtiment doit faire l'objet de travaux d'installation d'équipements d'énergie renouvelable ou de pompe à chaleur tels que l'ensemble des locaux, constitués par la partie existante et l'extension appartenant au même propriétaire, respecte une des conditions fixées.

Dans ces deux derniers cas, le maître d'ouvrage doit joindre au dossier du permis de construire son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par un diagnostiqueur apte à établir un diagnostic de performance énergétique, attestant que les conditions sont réunies au stade du permis de construire.

TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES

Zones	Caractéristiques de la zone et des secteurs	Page
UA	Zone recouvrant le centre bourg et les centres anciens	15
UB	Zone d'habitat correspondant à l'extension du centre bourg ou de certains hameaux, assurant une transition entre les quartiers centraux et les zones périphériques de moindre densité ou les espaces à dominante naturelle.	21
UC	Zone d'habitat périphérique où l'on souhaite autoriser le comblement des dents creuses tout en maintenant une densité faible.	26
UCa	Sous secteur de la zone UC où le dépôt de caravanes est autorisé	26
UI	Zone vouée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Elle admet les bureaux et services annexes mais elle interdit les activités commerciales de grandes surfaces supérieures à 300 m ² de SHON.	29
AU (indiqué)	Zone d'urbanisation future destinée à assurer le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux à équiper et à aménager de façon cohérente. 1 sous secteur: - AU1 : zone à urbaniser dès l'approbation du PLU	35
2AU	Zone à urbaniser avec ouverture par modification du PLU. Elle recouvre un emplacement réservé (Article L. 123-2-b du CU). Cette zone devra faire l'objet d'un programme de logements sociaux sous la forme d'habitat collectif.	39
3AU	Zone d'urbanisation à très long terme – post présent PLU	43
Aa	Zone à destination strictement agricole, non constructible,	45
Ab	Zone à destination strictement agricole, constructible pour les seules constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, y compris certaines habitations.	45
N	Zone de protection des espaces naturels et forestiers, où seuls sont autorisées les aménagements, extensions mesurées et annexes liés à des constructions existantes. Deux secteurs de zone: - Secteur N.a : zone destinée aux activités de retraitement des déchets (déchetterie et compostage) - Secteur N.p : sauvegarde des grandes propriétés (châteaux)	52
Annexe 1	Article 11 Général	56
Annexe 2	Sigles et Définitions	59
Annexe 3	Modalité calcul de retrait	67
Annexe 4	Différentes occupations d'occupation des sols	67

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone urbaine caractérisée par une certaine densité de l'habitat et un caractère ancien. Elle recouvre le centre bourg de Francheleins et celui de Cesseins.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- 2) Les industries et installations classées,
- 3) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, ainsi que les caravanes isolées,
- 4) Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs,
- 5) Les parcs d'attractions, les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ainsi que les golfs,
- 6) Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire,
- 7) L'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions :

- 1) Les commerces inférieurs à 300 m² de SDP,
- 2) En cas de changement de destination des constructions repérées aux documents graphiques comme « **Commerces devant être maintenus** », les parties des constructions qui présentent une destination commerciale avant le changement de destination doivent obligatoirement être affectées à des activités commerciales ou artisanales.
- 3) Les annexes dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et de 3,5 m de hauteur,
- 4) Les piscines.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1) Dispositions concernant les accès :

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

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

2) Dispositions concernant la voirie :

Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Il est exigé pour les opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.* ...) créant plus **de 2 lots ou 2 logements** que l'emprise des plateformes des voies réservées à la desserte de l'opération d'aménagement ne peut avoir une largeur inférieure à **5 m**.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Le diamètre de braquage devra être de **12 mètres minimum**.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) 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 conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement (Cf. Pièce n° 5-4-c – Plan du réseau d'assainissement), en respectant les caractéristiques d'un système séparatif.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Dans tous les cas et si les conditions techniques le permettent, les eaux pluviales doivent être conservées sur les propriétés privées. Le rejet dans les réseaux ou dans le milieu naturel se fera à faible débit, selon la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des bénéficiaires d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol. Ceux-ci doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4) Electricité, télécommunication et réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

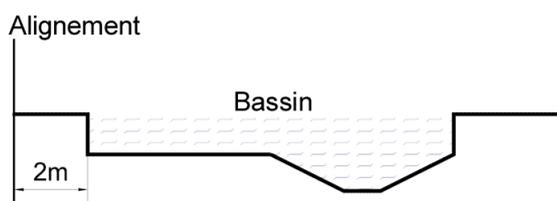
1) Cas général :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les constructions à usage d'équipements collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectif,
- Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur (bord du bassin),



- En cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation de bâtiments publics.
- Pour les constructions de garages et places de stationnement.
- Pour les opérations d'aménagement (lotissements*, permis groupés* valant division, Z.A.C.* ...) créant plus **de 2 lots ou 2 logements**, il est exigé un retrait de **5 mètres** de la construction par rapport à l'alignement ou l'emprise publique;

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cf. Annexe : Modalités de calcul du retrait

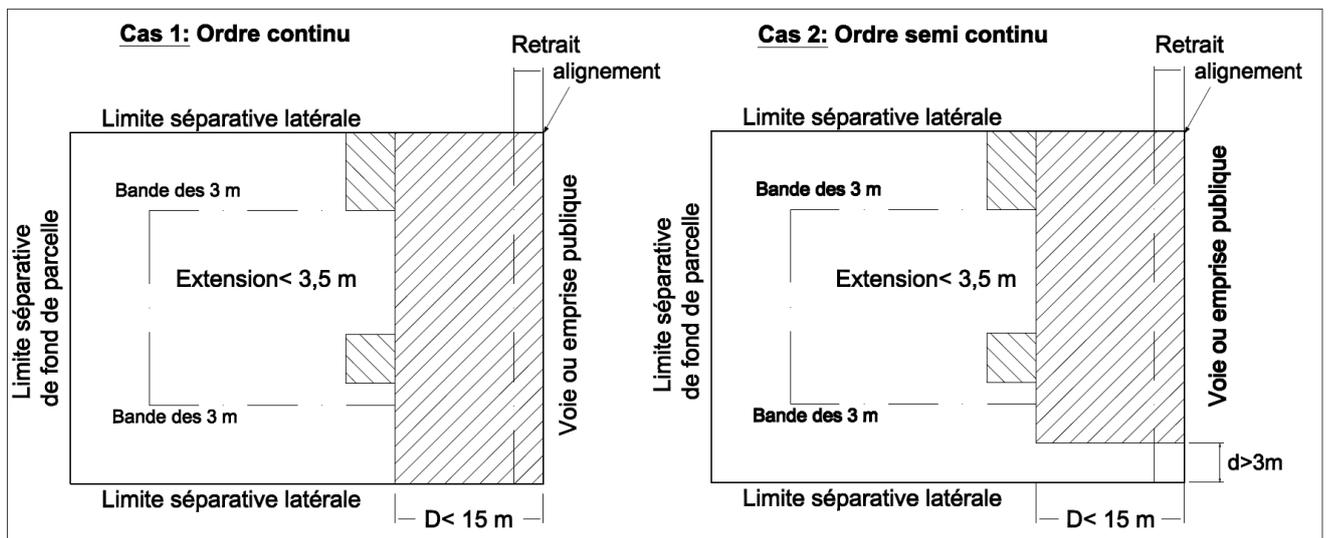
1) Cas général.

Le long des voies et dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement existant ou à créer, les constructions doivent :

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

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres :

- seules les constructions de moins de 6 mètres de hauteur sont autorisées (Cf. UA10),
- si la construction ne jouxte pas la limite séparative la distance par rapport à cette limite doit être au moins égale à 3 mètres.



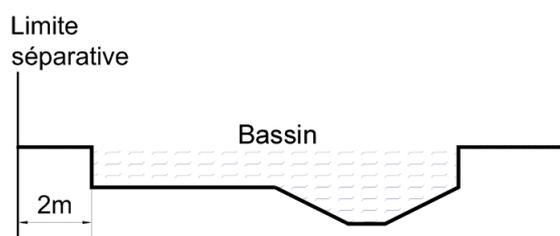
Principes d'implantation des constructions – Zone UA

2) Cas particuliers:

Ces règles ne sont pas exigées :

- en cas d'aménagement de bâtiments existants,
- en cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation. L'alignement sur l'existant est possible.
- pour la reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif,
- pour les annexes et le stationnement dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres.
- pour la réalisation de bâtiments publics.

- pour les piscines, qui pourront être implantées à 2 m de la limite séparative (bord du bassin),



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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 mètres.

Le long des voies, dans une bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. Au-delà de cette bande de 15 mètres, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Les places de stationnement privatives devront être prévues en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature des constructions et aménagements projetés.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

CHAPITRE II: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone d'habitat correspondant à l'extension du centre bourg ou de certains hameaux, assurant une transition entre les quartiers centraux et les zones périphériques de moindre densité ou les espaces à dominante naturelle.

La zone UB est concernée par trois servitudes de mixité sociale (R10, R12, R13) sur lesquelles il est demandé une part de 30% minimum de logements en locatif aidé. Elles sont aussi concernées par des prescriptions d'accès, telles que mentionnées au plan de zonage.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- 2) Les industries et installations classées,
- 3) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, ainsi que les caravanes isolées,
- 4) Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs,
- 5) Les parcs d'attractions, les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ainsi que les golfs,
- 6) Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire,
- 7) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 8) Les commerces de plus de 300 m² de SDP.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sur les servitudes R10, R12 et R13, sous réserve qu'une part de 30% minimum des logements construits soit en locatif aidé, et du respect des prescriptions d'accès,
- 2) Les annexes dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et de 3.50 m de hauteur,
- 3) Les piscines,
- 4) La reconstruction à l'identique peut être admise, sous réserve que l'implantation de la construction ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- 5) Dans les EBP (en application de l'article L. 123-1 §7) repérés aux documents graphiques, les occupations et utilisations des sols contribuant à la mise en valeur de ces ensembles paysager. Les coupes et abattages affectant la végétation en place sont autorisés :
 - a. Qu'ils soient rendus nécessaires par des impératifs de gestion et d'entretien de l'ensemble paysager

- b. Ou qu'ils soient compensés par de nouvelles plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale du terrain. En particulier, tout arbre supprimé devra être remplacé par une autre plantation de taille et de qualité paysagère au moins identique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Dispositions concernant les accès :

Se référer à l'article 3 de la zone UA.

2) Dispositions concernant la voirie :

Se référer à l'article 3 de la zone UA.

Pour les voies des opérations d'ensemble :

- jusqu'à 450 m² de SDP., disposeront d'une emprise minimum de plateforme de 6 m dont 4.50 de chaussée. (ex : 4.50 m de chaussée et 1.50 m de piéton),
- entre 450 m² et 2 500 m² de SDP., disposeront d'une emprise minimum de plateforme de 8 m dont 4,5 m minimum de chaussée (ex : 4.5 m de chaussée, 2 m de stationnement et 1.5 m de piéton),
- au-delà de 2 500 m² de SDP., disposeront d'une emprise minimum de plateforme de 12 m dont au minimum 5 m de chaussée (ex : 1.50 de piéton, 2 m de stationnement et mail planté, 5 m de chaussée,

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article 4 de la zone U.A.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non Réglementé.

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

Cf. Annexe : Modalités de calcul du retrait

1) Cas général :

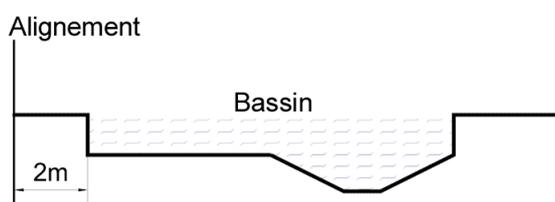
- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum
 - o d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et routes départementales n° 88, n° 88d, n° 75

- d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales n° 27 et n° 933
- d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Les accès automobile (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les constructions à usage d'équipements collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur (bord du bassin),



- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation,
- En cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation de bâtiments publics,
- Pour les opérations d'ensemble ayant fait l'objet d'une réflexion architecturale et urbaine assurant la bonne intégration du projet dans son environnement urbain.
- Lorsqu'elles concourent à la préservation ou à la mise en valeur d'un EVP

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

Cf. Annexe VII : Modalités de calcul du retrait

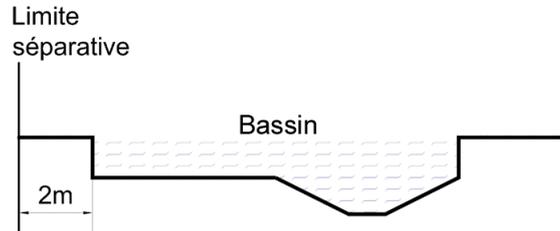
1) Cas général :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (c'est-à-dire $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.)

2) Cas particuliers :

Ces règles ne sont pas exigées :

- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation,
- Pour la reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif,
- pour les piscines, qui pourront être implantées à 2 m de la limite séparative (bord du bassin),



- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres.
- En cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation de bâtiments publics.
- Pour les opérations d'ensemble ayant fait l'objet d'une réflexion architecturale et urbaine assurant la bonne intégration du projet dans son environnement urbain.
- Lorsqu'elles concourent à la préservation ou à la mise en valeur d'un EVP

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à un **Coefficient d'Emprise au Sol de 0,20**.

Ce coefficient n'est pas applicable dans le cadre d'opération d'habitat groupé ou petit collectif créant **30% minimum** de logements en locatif aidé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UB la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au chapitre Annexe, Article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - deux places jusqu'à 150 m² de SDP + 1 place par tranche entamée de 50 m² supplémentaire avec un maximum de 3 places.
 - 1 place visiteurs pour 250 m² de SDP.
- Pour les surfaces à usage commercial et artisanal, un minimum de 6 places de parkings pour 100 m² de surface de vente.
- Pour les surfaces à usage de bureaux ou de services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de SDP.
- Pour les restaurants, une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

- 1) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- 2) La surface non bâtie du terrain d'assiette de la construction doit comprendre des espaces libres comprenant plantations, espaces verts, aires d'agrément dans la proportion d'au moins 30 %.
- 3) Dans les opérations d'ensemble, il est exigé 10 % de la surface totale de l'opération, pour les espaces collectifs, paysagés autres que les voies de desserte, cheminements piétonniers, pistes cyclables ou aires de stationnement. Les bassins de rétentions clos ne pourront pas être compris dans les 10 %
- 4) Les aménagements paysagers réalisés doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques comme E.B.C ou E.B.P.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.35.

En application de l'Article L123-1-11, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le C.O.S est fixé pour les constructions neuves et pour les extensions des bâtiments anciens à condition que leurs surfaces existantes ne dépassent pas celui-ci. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la réhabilitation des bâtiments.

CHAPITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone urbaine correspondant à l'habitat situé à l'extérieur des zones centrales, composé essentiellement de construction récentes et de faible densité. Cette zone connaît un sous-secteur :

- UCa : zone urbaine destinée à certaines activités artisanales telles que le gardiennage de véhicules, le stationnement de caravanes, les constructions à usage de bureaux et de service, les activités artisanales sans nuisance etc.

La zone UC est concernée par une servitude de mixité sociale (R11) sur laquelle il est demandé une part de 30% minimum de logements en locatif aidé.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1: OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Toutes les constructions en UCa autre que celles autorisées dans l'article UC2
- 2) Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole,
- 3) Les industries et installations classées,
- 4) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, ainsi que les caravanes isolées dans la zone U.C,
- 5) Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs,
- 6) Les parcs d'attractions, les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ainsi que les golfs,
- 7) Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à l'exécution d'un permis de construire,
- 8) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- 9) Les commerces de plus de 300 m² de SDP

ARTICLE UC 2: OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées, sous conditions :

- 1) Les constructions à usage d'habitation sur la servitude R11, sous réserve qu'une part de 30% minimum des logements construits soit en locatif aidé,
- 2) Les extensions mesurées sont autorisées dans la mesure où elles ne dépassent pas 50 m² de SDP.
- 3) Les annexes dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et de 3.50 m de hauteur,
- 4) Les piscines,
- 5) L'extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elle soit nécessaire à l'activité des exploitants,

Dans la zone UCa :

- 6) Les constructions à usage de bureaux et de services,
- 7) Les activités artisanales non nuisante,

- 8) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, ainsi que les caravanes isolées,
- 9) Les constructions d'habitation intégrées dans le bâtiment d'activité, en lien direct avec la vocation de la zone, si elles sont destinées à loger ou à abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone (dans la limite de 150 m² de SDP).

SECTION 2: CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.

Se référer à l'article 3 de la zone U.A.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Se référer à l'article 4 de la zone U.A.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à l'article 6 de la zone U.B.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer à l'article 7 de la zone U.B.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT.

Non réglementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à un **Coefficient d'Emprise au Sol de 0,20**.

Ce coefficient n'est pas applicable dans le cadre d'opération d'habitat groupé ou petit collectif créant **30% minimum** de logements en locatif aidé, sauf sur la servitude de mixité sociale R11.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11– ASPECT DES CONSTRUCTIONS.

Se reporter au chapitre Annexes, Article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT.

Se référer à l'article 12 de la zone UB.

ARTICLE UC 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.

Se référer à l'article 13 de la zone UB.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

En application de l'Article L123-1-11, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE VI: DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zone destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales. Elle admet sous conditions les bureaux et services, mais elle interdit les activités commerciales de grandes surfaces.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - commercial d'emprise au sol supérieure à 300 m² de SDP,
 - hôtelier,
 - d'entrepôt non liées aux activités existantes ou autorisées.
- 2) Les constructions à usage d'habitation, sauf cas prévu à l'article U.I 2.
- 3) Le dépôt de véhicule hors d'usage, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 4) Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 5) Les parcs d'attractions, les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ainsi que les golfs.
- 6) Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- 7) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 8) Les piscines.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les constructions à usage :
 - artisanal ou industriel,
 - d'équipements ou services publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone,
 - d'habitation, si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve que l'habitation soit intégrée au volume de la construction à usage d'activités économiques*, dans la limite de **100 m² de S.D.P.*** après travaux et plafonnée à **30 % de la S.D.P.*** totale de la construction. L'entrée du logement ne doit pas être séparée et doit être prévue depuis la partie du bâtiment à usage d'activité.
 - de bureaux et de service,
 - d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction d'habitation existante sur le tènement et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol et de 4m de haut.

- 2) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire à la vocation de la zone :
 - L'aménagement des constructions existantes,
 - Sous réserve de l'application des dispositions prévues aux articles suivants, notamment l'article 9, les extensions des constructions à usage :
 - d'habitation dans la limite de 100 m² de SDP,
 - de bureaux et de service,
 - industriel ou artisanal.
 - La reconstruction des bâtiments en cas de destruction accidentelle
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- 4) Les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
- 5) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Dispositions concernant les accès :

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

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

2) Dispositions concernant la voirie :

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

Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plate-forme inférieure à 10 mètres.

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

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire et alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion conforme aux normes en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation (Cf. Pièce n° 5-4-c – Plan du réseau d'assainissement), en respectant les caractéristiques d'un système séparatif.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute nouvelle opération d'urbanisation et de construction doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par elle.

Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain s'ils ne peuvent être raccordés au réseau public d'eau pluviale (Cf. Annexe 5-4-a et b - Schéma d'Assainissement.) Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de prétraitement pourra être exigé. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4) Eaux industrielles :

Les eaux industrielles pourront être acceptées dans le réseau collectif public d'assainissement dans la mesure où la qualité de ces eaux est compatible avec les caractéristiques du réseau et des conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles. La collecte de ces eaux est subordonnée à la signature d'une convention de déversement avec le gestionnaire du réseau.

5) Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Cf. Annexe: Modalités de calcul du retrait

1) Cas général :

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- L'implantation des constructions le long de la route départementale RD 933 devra respecter une marge de recul de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

2) Cas particuliers:

Cette règle n'est pas exigée:

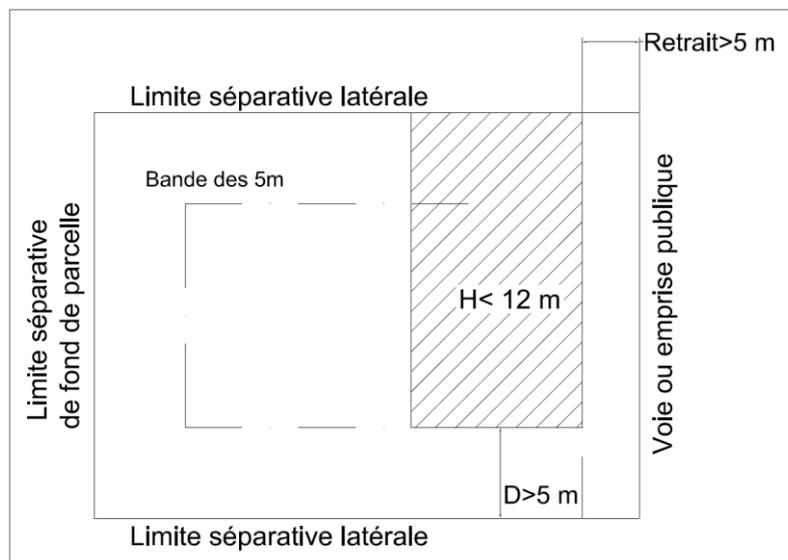
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les constructions à usage d'équipements collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation.

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

Cf. Annexe : Modalités de calcul du retrait

1) Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative sera au minimum de 5 mètres.



Principes d'implantation des constructions – Zone UI

2) Cas particuliers :

Ces règles ne sont pas exigées :

- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation,
- Pour la reconstruction après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

Le C.E.S. est fixé à 0.70.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres et 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation en lien avec la destination principale de la zone.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les toitures terrasse sont autorisées. La longueur du faîtage ne devra pas excéder 30 m.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum, une place par emploi sur le site.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les plantations devront être créées pour une bonne intégration à l'environnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

Zone d'urbanisation future destinée à assurer le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux à équiper et à aménager de façon cohérente.

La zone A.U. est composée d'un secteur **AU1** qui correspond à une zone d'urbanisation future à court terme, urbanisable dès l'approbation du P.L.U.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Toute construction ne s'intégrant pas dans une unique opération d'ensemble dont l'assiette portera sur la totalité de la zone concernée.
- 2) Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 5) Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 6) Les parcs d'attractions, les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ainsi que les golfs.
- 7) Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- 8) L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de 3.50 m de hauteur,
- 2) Les piscines,

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1) Dispositions concernant les accès :

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

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

2) Dispositions concernant la voirie :

Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En conséquences, elles devront respecter les caractéristiques suivantes

- jusqu'à 450 m² de SDP, disposeront d'une emprise minimum de plateforme de 6 m dont 4.50 de chaussée. (ex : 4.50 m de chaussée et 1.50 m de piéton),
- entre 450 m² et 1 499 m² de SDP, disposeront d'une emprise minimum de plateforme de 8 m dont 4,5 m minimum de chaussée (ex : 4.5 m de chaussée, 2 m de stationnement et 1.5 m de piéton),
- au-delà de 1 500 m² de SDP, disposeront d'une emprise minimum de plateforme de 12 m dont au minimum 5 m de chaussée (ex : 1.50 de piéton, 2 m de stationnement et mail planté, 5 m de chaussée,

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article 4 de la zone UA.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Cas général :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies.
- Les accès automobile (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes sont admises lorsqu'elles concourent à la préservation ou à la mise en valeur d'un EVP ou lorsqu'elles concernent des constructions bioclimatiques

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

Cf. Annexe : Modalités de calcul du retrait

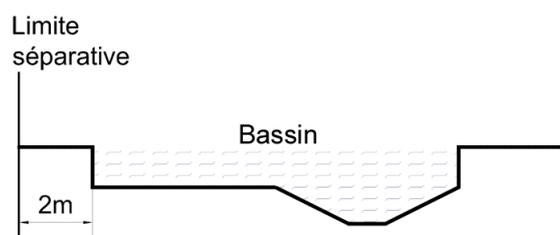
1) Cas général :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (c'est-à-dire $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.)

2) Cas particuliers:

Ces règles ne sont pas exigées :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif,
- Pour les piscines, qui pourront être implantées à 2 m de la limite séparative (bord du bassin),



- Lorsqu'elles concourent à la préservation ou à la mise en valeur d'un EVP ou lorsqu'elles concernent des constructions bioclimatiques.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres dans les zone AU1 et AU2

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au chapitre Annexe, Article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

Se référer à l'article 12 de la zone U.B.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se référer à l'article 13 de la zone U.B.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.35 dans les zones AU1 et AU2,
Cette disposition n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zone d'urbanisation future destinée à assurer le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux à équiper et à aménager de façon cohérente.

Elle concerne deux secteurs dont l'ouverture nécessitera une modification du PLU.

La zone 2AU en entrée de bourg sur la RD 88d nécessitera en outre l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle est concernée par une servitude d'accès et une servitude de mixité sociale (R8) sur laquelle il est demandé une part de 30% minimum de logements en locatif aidé, en logements groupés ou petits collectifs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Toutes les nouvelles constructions.
- 2) Toute construction ne s'intégrant pas dans une unique opération d'ensemble dont l'assiette portera sur la totalité de la zone concernée.
- 3) Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 5) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- 6) Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 7) Les parcs d'attractions, les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ainsi que les golfs.
- 8) Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- 9) L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de 3.50 m de hauteur,
- 2) Les piscines,

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Dispositions concernant les accès :

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

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

2) Dispositions concernant la voirie :

Les dispositions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En conséquences, elles devront respecter les caractéristiques suivantes

- jusqu'à 450 m² de SDP, disposeront d'une emprise minimum de plateforme de 6 m dont 4.50 de chaussée. (ex : 4.50 m de chaussée et 1.50 m de piéton),
- entre 450 m² et 1 499 m² de SDP, disposeront d'une emprise minimum de plateforme de 8 m dont 4,5 m minimum de chaussée (ex : 4.5 m de chaussée, 2 m de stationnement et 1.5 m de piéton),
- au-delà de 1 500 m² de SDP, disposeront d'une emprise minimum de plateforme de 12 m dont au minimum 5 m de chaussée (ex : 1.50 de piéton, 2 m de stationnement et mail planté, 5 m de chaussée,

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article 4 de la zone UA.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Cas général :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

- Les accès automobile (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes sont admises lorsqu'elles concourent à la préservation ou à la mise en valeur d'un EVP ou lorsqu'elles concernent des constructions bioclimatiques

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cf. Annexe : Modalités de calcul du retrait

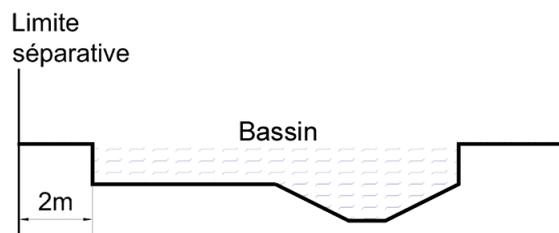
1) Cas général :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (c'est-à-dire $H/2$ sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.)

2) Cas particuliers:

Ces règles ne sont pas exigées :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif,
- Pour les piscines, qui pourront être implantées à 2 m de la limite séparative (bord du bassin),



- Lorsqu'elles concourent à la préservation ou à la mise en valeur d'un EVP ou lorsqu'elles concernent des constructions bioclimatiques.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au chapitre Annexe, Article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT

Se référer à l'article 12 de la zone UB.

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Se référer à l'article 13 de la zone UB.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0.60**.

Cette disposition n'est pas applicable aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Zone d'urbanisation future à très long terme destinée à assurer le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux à équiper et à aménager de façon cohérente.

Son ouverture n'interviendra qu'après une révision générale du présent Plan Local d'Urbanisme.

Elle est concernée par une servitude d'accès et une servitude de mixité sociale (R9) sur laquelle il est demandé une part de 30% minimum de logements en locatif aidé, en logements groupés ou petits collectifs.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Toutes les nouvelles constructions.
- 2) Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, ainsi que les caravanes isolées.
- 3) Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 4) Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ainsi que les golfs.
- 5) Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- 6) L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE 3AU 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer à l'article 6 de la zone A

ARTICLE 3AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer à l'article 7 de la zone A.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

Secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est composée de :

- la zone Aa : zone à destination strictement agricole, non constructible,
- la zone Ab : zone à destination strictement agricole, constructible pour les seules constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, y compris certaines habitations.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1) Les nouvelles constructions de toutes natures dans la zone Aa.
- 2) Les changements de destination de bâtiments agricoles situés dans la zone Aa, Ab et s'ils n'ont pas été identifiés comme pouvant changer de destination.
- 3) Toute construction, occupation et utilisation du sol non liée à l'exploitation agricole dans la zone Ab. Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des équipements réalisés par des établissements publics ou des services publics.
- 4) Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, ainsi que les caravanes isolées.
- 5) Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 6) Les parcs d'attractions, les terrains destinés à la pratique des sports ou loisirs motorisés ainsi que les golfs.
- 7) L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1) Les constructions directement en lien avec les activités agricoles,
- 2) Les constructions à usage d'habitation situées à proximité immédiate des constructions à usage agricole et liées et nécessaires aux exploitations agricoles dans la zone A.b,

- 3) Le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage comme « Bâtiments de qualité architectural et patrimonial », sous réserve :
 - que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ;
 - que les travaux d'aménagement liés au changement de destination n'altèrent pas l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment ;
 - que la desserte des constructions soit assurée conformément aux dispositions des articles A.3 et A.4 relatifs aux accès, voiries et réseaux.
- 4) Dans les EBP (en application de l'article L. 123-1 §7) repérés aux documents graphiques, les occupations et utilisations des sols contribuant à la mise en valeur de ces ensembles paysager. Les coupes et abattages affectant la végétation en place sont autorisés :
 - Qu'ils soient rendus nécessaires par des impératifs de gestion et d'entretien de l'ensemble paysager
 - Ou qu'ils soient compensés par de nouvelles plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale du terrain. En particulier, tout arbre supprimé devra être remplacé par une autre plantation de taille et de qualité paysagère au moins identique.
- 5) Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure,
- 6) Les annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de 3.50 m de hauteur,
- 7) Les piscines,
- 8) Les affouillements et exhaussement de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
- 9) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination de la zone,
- 10) les aires de stationnement ouvertes au public le long des voies,
- 11) La reconstruction à l'identique peut être admise, sous réserve que l'implantation de la construction ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

1) Dispositions concernant les accès :

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

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

2) Dispositions concernant la voirie :

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article 4 de la zone U.A.

1) Assainissement des eaux usées :

Toutes les constructions doivent être raccordées à l'égout. Dans le cas où l'exploitant agricole ne possède pas de terrains raccordés il pourra construire dans une zone non desservie.

En l'absence d'un réseau public d'égout, l'assainissement autonome est obligatoire.

2) Electricité, télécommunication et réseaux câblés

Les réseaux seront en souterrain uniquement pour ceux desservant les installations et constructions prévues à l'article A.2.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

1) Cas général :

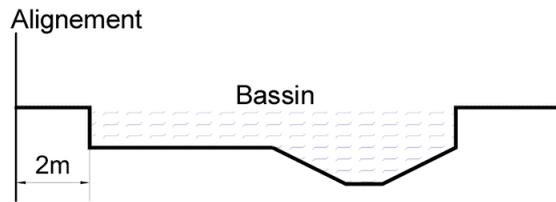
- Les accès automobile (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.
- L'implantation des constructions le long de la RD 27 et RD 933 devra respecter une marge de recul de 35 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

2) Cas particuliers :

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics (transformateurs E.D.F...) sauf en matière de sécurité ou de visibilité,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les constructions à usage d'équipements collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

- Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres de l'alignement actuel ou futur (bord du bassin),



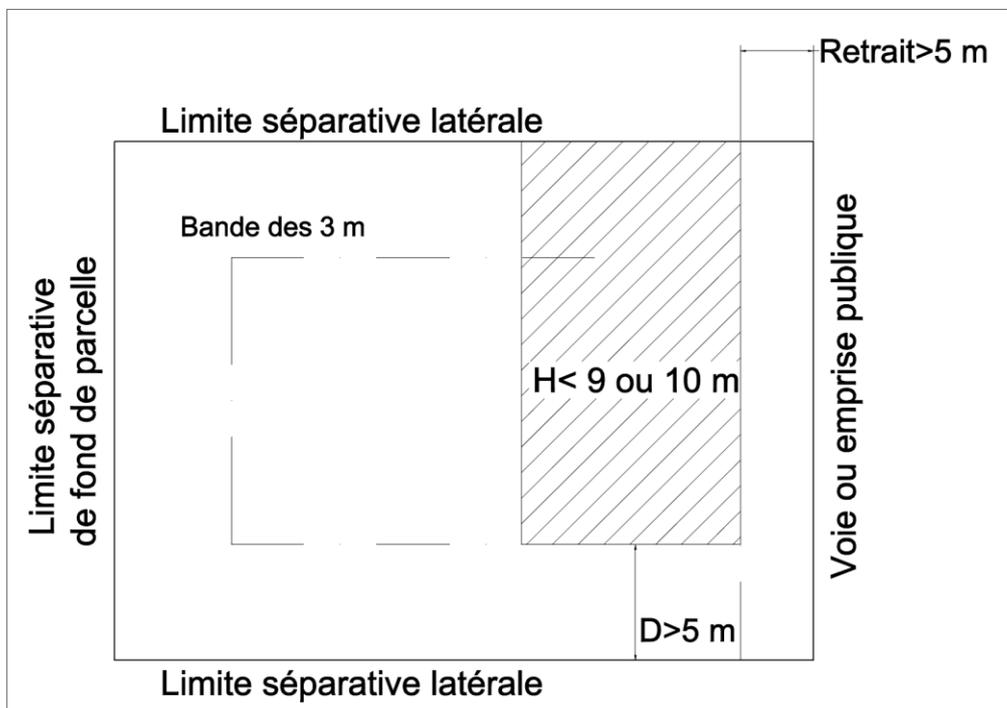
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement,
- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation,
- En cas de nécessité fonctionnelle pour la réalisation de bâtiments publics.
- Des implantations différentes sont admises lorsqu'elles concourent à la préservation ou à la mise en valeur d'un EVP

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

Cf. Annexe : Modalités de calcul du retrait

1) Cas général :

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

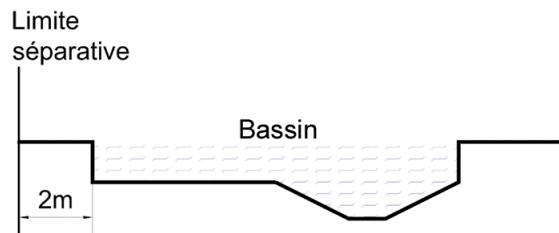


Principes d'implantation des constructions – Zone A

2) Cas particuliers :

Ces règles ne sont pas exigées :

- En cas d'aménagement de bâtiments existants,
- En cas d'extension en s'alignant sur la distance existante si celle-ci est déjà inférieure à celle autorisée, sans aggraver la situation,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif,
- Pour les piscines qui pourront être implantées à 2 mètres de la limite séparative (bord du bassin),



- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement dont la hauteur n'excède pas 3.50 mètres.
- Des implantations différentes sont admises lorsqu'elles concourent à la préservation ou à la mise en valeur d'un EVP

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR

La hauteur maximale est fixée à :

- 9 m pour les constructions d'habitations liées à l'activité agricole autorisées dans la zone A.b,
- 10 m pour les autres constructions.
- 6 m pour les constructions de type tunnel dans la limite de 20 m de longueur.

Des hauteurs différentes sont acceptées en cas de reconstruction à l'identique après sinistre ou pour les équipements de grand gabarit de type silo.

Des hauteurs supérieures sont autorisées dans l'emprise de du projet d'autoroute pour des constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement de la ligne TGV et celles directement liées et nécessaires ou utiles au service de l'utilisateur de l'infrastructure.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doivent être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aménagements paysagers réalisés doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques comme E.B.C ou E.B.P.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments agricoles.

Pour les bâtiments d'habitation, liés à l'exploitation agricole, leur SDP ne devra pas excéder 200 m².

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle couvrant des espaces à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur qualité et de leur intérêt environnemental écologique ou de coupures vertes. Seuls y sont autorisés les aménagements, extensions mesurées et annexes liés à des constructions existantes.

La zone N est composée du:

- Secteur N.a, destiné à pouvoir accueillir des activités de retraitements des déchets type déchetterie ou plateforme de compostage de déchets « verts ».
- Secteur N.p, destiné à la sauvegarde des grandes propriétés (Châteaux)
- Secteur N.s, réservée aux installations de la station d'épuration.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) Les nouvelles constructions autres que celles définies par l'article N.2.
- 2) Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, ainsi que les caravanes isolées.
- 3) Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisir et villages vacances ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 4) Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sport ainsi que les golfs.
- 5) Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- 6) L'ouverture et l'exploitation de carrière.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 1) Les extensions mesurées et annexes des constructions existantes sous réserve que l'emprise au sol totale n'excède pas un tiers de l'emprise au sol déjà existante et dans la limite de 200 m² de SDP.
- 2) Le changement de destination à condition que celui-ci n'est pas pour objet un usage incompatible avec le caractère naturel de la zone ni avec les activités et usages existants.
- 3) Les piscines,

- 4) Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures.
- 5) Les abris pour animaux, sous réserve qu'ils soient fermés sur trois côtés maximum et qu'ils ne dépassent pas 100m² d'emprise au sol.
- 6) Dans les EBP (en application de l'article L. 123-1 §7) repérés aux documents graphiques, les occupations et utilisations des sols contribuant à la mise en valeur de ces ensembles paysager. Les coupes et abattages affectant la végétation en place sont autorisés :
 - Qu'ils soient rendus nécessaires par des impératifs de gestion et d'entretien de l'ensemble paysager
 - Ou qu'ils soient compensés par de nouvelles plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale du terrain. En particulier, tout arbre supprimé devra être remplacé par une autre plantation de taille et de qualité paysagère au moins identique.
- 7) Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure,
- 8) Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la destination de la zone.
- 9) Les affouillements et exhaussement de sol sous condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des installations et constructions autorisées dans la zone,
- 10) Dans la zone Na, les installations et constructions directement en lien avec la vocation de la zone.
- 11) Dans la zone Np, la transformation des bâtiments, dont le clos et le couvert sont assurés à la date d'approbation du P.L.U., dans les volumes existants.
- 12) Dans la zone Ns, les installations et constructions directement en lien avec la vocation de la zone.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Se référer à l'article 3 de la zone A

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer à l'article 4 de la zone U.A

1) Assainissement des eaux usées :

En l'absence d'un réseau public d'égout, l'assainissement autonome est obligatoire.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

Se référer à l'article 6 de la zone A

ARTICLE N. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer à l'article 7 de la zone A.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR

La hauteur des extensions mesurées ne doit pas dépasser celle des constructions existantes

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Na, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au chapitre Annexe : Article 11 commun à toutes les zones en fin de règlement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Se référer à l'article 12 de la zone A

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aménagements paysagers réalisés doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées aux documents graphiques comme E.B.C ou E.B.P.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE I – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (Article 11)

➤ Prescription d'intégration

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites
- Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées.
L'expression "contemporaine" peut être définie :
 - par l'emploi de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région,
 - par une mise en œuvre originale de ces matériaux comme composants ou comme éléments structurels,
 - par des formes et des volumes différents de ceux définis par la rectitude, l'orthogonalité et la verticalité.
 - par l'usage d'un toit végétalisé ou visant des objectifs de développement durable

Dans ces conditions, elles ne sont pas soumises aux paragraphes 1, 2, 3 et 4 du présent règlement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.)

- Les équipements liés au développement durable, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public.
Les climatiseurs et pompes à chaleur ne seront pas visibles depuis l'espace public.
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 mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. L'implantation de la construction devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Pour les terrains plats, les mouvements de terre seront limités à une hauteur inférieure à 1 mètre et nivelés en pente douce. Pour les terrains inclinés, les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain. Les murs ou murets de soutènement devront être compatibles et en harmonie à l'environnement paysager
- Les rues, les parkings, les espaces verts, les bassins de rétention des eaux de pluie ... doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer dans l'environnement.

➤ Prescriptions générales

1) Façades et murs

- doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier ou banché, les parpaings d'aggloméré de béton, les briques, le pisé...
- Les couleurs de revêtement doivent être choisies parmi les coloris consultables en mairie. Des couleurs différentes peuvent être autorisées sur des surfaces limitées pour les bâtiments publics et sportifs, industriels et agricoles
- Les imitations peintes de matériaux sont rigoureusement interdites
- Les éléments d'architecture anciens doivent être conservés et remis en valeur à l'occasion de travaux de rénovation. Les ouvrages en pierre doivent conserver leur aspect initial.
- Les revêtements ou surfaces en bois sont autorisés. Ils devront être teintés, vernis ou lasurés suivant le nuancier exposé en mairie.

2) Ouvertures

- Les fenêtres seront plus hautes que larges dans le cas d'une réhabilitation (ferme, grange ou ancienne maison de village)
- L'alignement des ouvertures est souhaité, mais pas obligatoire, pour respecter l'identité des anciennes constructions
- Dans le cas des bâtiments industriels et agricoles la proportion des ouvertures est libre

3) Toitures

- Les toitures du corps principal doivent avoir au minimum deux pans dans le sens convexe. Peuvent être couverts d'un seul pan :
 - Les extensions accolées à un bâtiment plus important,
 - Les constructions à usage d'annexe construites en limite de propriété et quand leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m²
- La longueur du faîtage ne doit pas dépasser 30 mètres par volume. La pente doit être comprise entre 25 et 45 % sauf pour les vérandas. L'inclinaison des pans doit être identique dans le cas des toitures à deux pans
- Les débords de toiture seront supérieurs ou égaux à 40 cm
- Les ouvertures non intégrées à la pente sont interdites (jacobines, chiens assis...)
- Les toitures terrasses sont autorisées dans **les deux cas suivants**:
 - Sur les parties accessibles du bâtiment telles que les terrasses aménagées.
 - Lorsqu'elles sont végétalisées ou servent de rétention des eaux de pluies.

Ces prescriptions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions contemporaines et les constructions à usage d'équipement collectif.

4) Couvertures

Elles sont exécutées en tuiles dans les coloris conformes à celles déposées en mairie ou être en harmonie avec l'existant.

Le panachage des tuiles est interdit

Cette règle peut ne pas s'appliquer pour :

- les vérandas, les abris de piscines et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m².
- les bâtiments agricoles, les bâtiments industriels, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux constructions à usage d'équipement collectif qui peuvent être traités différemment.

5) Toutes constructions

Tout dépôt à ciel ouvert et tout bâtiment couvert non clos à usage de dépôt et de bâtiment agricole doivent être rendus invisibles du domaine public à l'aide de végétaux : haies....

Les coffrets électriques doivent être intégrés aux bâtiments ou aux clôtures

6) Clôtures

Les règles ci-dessous, concernant les clôtures, ne s'appliquent pas aux zones agricoles et naturelles. En conséquence, les clôtures, dans les zones agricoles et naturelles, ne sont pas réglementées.

o Règles générales

- Les murs pleins sont autorisés dans le bourg et dans les hameaux (c'est-à-dire dans les enveloppes urbaines constituées de plusieurs constructions) et doivent assurer la continuité avec les murs de clôture déjà existants. Ils disposeront d'une couverture dont l'écoulement des eaux pluviales sera assuré sur la propriété du pétitionnaire.
- Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins ou avec la voie publique nécessite la construction d'un mur de soutènement, la hauteur de celui-ci ne compte pas dans la hauteur de la clôture.
- Dans tous les cas, leur conception ne doit pas constituer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés et des carrefours.
- Toutes les maçonneries seront recouvertes d'un enduit dont la couleur des revêtements sera conforme au nuancier déposé en mairie.

o Clôtures sur espaces publics et voies privées

- Elles seront réalisées au moyen d'un muret plein d'une hauteur maximum de 0.80 surmonté ou non d'une grille à barreaudage, d'une palissade en bois ajourée ou d'un grillage. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 m,
- Ou d'un mur plein de 1.50 m,
- Ou d'une haie vive de préférence d'essence locale d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- Les clôtures, le long de RD 27 et 933 pourront être constituées par un mur plein n'excédant pas 1.80 m.

o Clôtures sur limites séparatives

- Elles seront réalisées au moyen d'un muret qui ne devra pas excéder une hauteur maximum de 0.80 m surmonté ou non d'une grille à barreaudage, d'une palissade en bois ajourée ou d'un grillage. Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1.80 mètres,
- Ou d'un mur plein de 1.50 m,
- Ou d'une haie vive de préférence d'essence locale d'une hauteur maximum de 2 mètres, doublée ou non d'un grillage,
- Dans le cas de constructions jumelées et/ou groupées, un mur plein d'une hauteur maximum de 1.50 m pourra être édifié entre les deux fonds sur la partie constituant la terrasse principale de la construction.

ANNEXE II – SIGLES & DEFINITIONS

A.E.P **Adduction eau potable.**

C.E.S. **Coefficient d'Emprise au sol.**

C.O.S. **Coefficient d'Occupation des Sols.**

E.B.C **Espaces Boisés Classés. Voir annexe V**

E.B.P **Espaces boisés à protéger. (Réf graphique :**



P.L.U. **Plan Local d'Urbanisme.**

P.O.S **Plan d'Occupation des Sols.**

S.H.O.B **Surface Hors Oeuvre Brute.**

S.H.O.N **Surface Hors Oeuvre Nette.**

Z.A.C **Zone d'Aménagement Concerté.**

<u>Accès</u>	Mode de raccordement d'un terrain au domaine public affecté à la circulation, au stationnement ou aux espaces libres.
<u>Affouillements et exhaussements de sol</u>	Tous travaux de remblai ou de déblai
<u>Aires de jeux et de sports</u>	Il s'agit notamment de terrains de plein air destinés à la pratique d'un sport, d'hippodromes, de stands de tir, ou encore de pistes de planches à roulettes. Sont visées par le présent règlement les aires de jeux et de sports de plus de 2 hectares.
<u>Aires de stationnement.</u>	Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public et susceptibles de contenir au moins 10 unités. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.
<u>Alignement</u>	Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.
<u>Aménagement</u>	Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.
<u>Annexe</u>	Construction ou ouvrage indépendants physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : abris de jardins, remise...). Les annexes considérées comme bâtiment sont des ouvrages comportant, au moins partiellement, un espace clos et/ou couvert. Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.
<u>Bâtiments à réhabiliter</u>	Les bâtiments pouvant faire l'objet d'une réhabilitation doivent tous répondre aux mêmes conditions : posséder au moins 3 murs porteurs en matériaux traditionnels et 1 toit avec une couverture en tuile (exemple: les bâtiments type hangar avec un toit en tôle ne sont pas réhabilitables.)
<u>Caravanes</u>	Est considéré comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules.)
<u>Carrières</u>	"Extraction de matériaux utilisés à d'autre fins que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m ² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire dépasse 2 000 tonnes.

Ne sont pas considérées comme carrières:

- Les opérations de dragage des cours d'eaux ou plans d'eaux présentant un caractère d'urgence et destinées à assurer le libre écoulement des eaux.
- Les affouillements nécessaires à l'implantation de constructions bénéficiant d'un permis de construire et les affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation.

Changement de destination

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

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

Clôture

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, porte de clôture, clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace), etc. Ne sont pas visées par le présent règlement les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'Emprise au sol

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

Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.* 332-15 et R.* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Construction à usage d'activité économique

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

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

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

Constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à usage d'équipement collectif

Cette destination regroupe notamment les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les crèches et halte garderie, les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire et universitaires, les établissements pénitentiaires, de santé, d'action sociale, culturels, sportifs (non commerciaux), les lieux de culte, les parcs d'exposition, les pépinières d'entreprises, les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police, ou encore les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains. (Pour la notion d' « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif », se reporter à la définition précisée plus bas).

Coupures vertes

Secteurs libres de constructions, à vocation d'espaces naturels ou agricoles, assurant une transition entre les formes d'urbanisme, bourgs, extension pavillonnaire en lotissement ou hameau.

Dépôts de véhicules

Il pourra s'agir notamment de l'entreposage de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage, en vue de leur réparation ou de leur vente ; ou encore d'aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, d'automobiles, de deux roues, ou de bateaux. Sont visés par le présent règlement les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, l'élément à prendre en compte n'étant pas le nombre de véhicules présents à un moment donné, mais la capacité d'accueil potentielle du dépôt, éventuellement après aménagement.

Distance par rapport aux limites

Distance entre le mur de la construction ou les piliers d'auvents et la limite séparative.

Emplacement réservé

En application de l'article L.123-1-8° du Code de l'Urbanisme, le plan de zonage général délimite des emplacements réservés sur des terrains sur lesquelles est interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le Plan Local d'Urbanisme (Cf. Pièce V-1 – Liste des emplacements réservés). Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'Urbanisme auprès de la collectivité bénéficiaire

Emprise au sol

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Entrepôt
(construction
destinée à l')

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la S.H.O.N. totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Espaces Boisés
Classés:

Les espaces boisés classés (E.B.C.) repérés au plan de zonage général sont soumis à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattage d'arbres y sont soumis à déclaration.

Espace boisé à
protéger et à
mettre en valeur :

Les espaces boisés protéger et à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques (Article L123-1 §7 du Code de l'Urbanisme.).

Exhaussement de
sol

Tout travaux de remblai ou de déblai

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant.

L'unité de référence considérée étant :

- Une surface Minimum d'Installation (SMI) dans le cas de constructions à usage d'habitation ;
- Une demi SMI dans le cas de constructions agricoles techniques (stabulation, hangars...)

« Sont réputés 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. (...) 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. »

Extension

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

<u>Extension mesurée</u>	Extension qui doit se faire en continuité avec le bâtiment existant et dans les proportions définies par le présent règlement. L'extension ne doit donc pas avoir les caractéristiques d'une construction nouvelle.
<u>Habitation de type individuel</u>	Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes Les constructions sont considérées comme jumelées lorsqu'elles forment un ensemble de 2 maisons individuelles contiguës Les constructions sont considérées comme groupées lorsqu'elles forment un ensemble d'au moins 3 maisons individuelles contiguës.
<u>Habitation</u>	Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
<u>Hauteur</u>	La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture.
<u>Impasse</u>	Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.
<u>Installation classée</u>	Au sens de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
<u>Lotissement</u>	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 ».
<u>Modénature</u>	Terme d'architecture définissant les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style. Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche.
Niveau de construction	Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.
<u>Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics</u>	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 supérieur à 12 mètres, les château d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.
<u>Parc d'attraction</u>	Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis sur une surface de plus de 2 hectares.

<u>P.L.U.</u>	(Plan Local d'Urbanisme) document d'urbanisme qui fixe les conditions d'occupation et d'utilisation des sols sur une commune, qui expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques, précise les besoins répertoriés et présente le projet d'aménagement et de développement durable retenu.
<u>Opération d'ensemble</u>	Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.
<u>Principes d'aménagement</u>	Orientations ou options spatiales énoncées ou arrêtées à l'occasion d'un projet d'urbanisme ou d'aménagement.
<u>Reconstruction d'un bâtiment dans son volume</u>	Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.L.U.
<u>Règles d'urbanisme</u>	Disposition d'un plan d'urbanisme qui définit la norme juridique applicable concernant un élément du terrain ou de la construction. Exemple : élément de terrain : sa superficie minimum/éléments de la construction : sa hauteur.
<u>Risques naturels</u>	Risques tels que inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche.
<u>Risques technologiques</u>	Risques liés à l'installation d'activités industrielles, classées pour la protection de l'environnement.
<u>Services publics</u>	Un service public est une activité considérée comme étant d'intérêt général. Cette notion faisant appel à une appréciation pouvant être élargie ou rétrécie à volonté, elle ne permet pas de donner une définition parfaite et objective du service public. En réalité est service public ce que la puissance publique définit politiquement comme tel, dans le but soit de lui appliquer des règles spécifiques, soit de l'intégrer directement dans le secteur public.
<u>Servitude de boisement</u>	Servitude de protection simple d'espaces verts, squares et cours intérieures de bâtiment public ou privés
<u>Servitude d'utilité publique</u>	Catégorie particulière de servitudes fondées sur la préservation de l'intérêt général, qui viennent limiter l'exercice du droit de propriété en matière immobilière.
<u>S.H.O.B.</u>	La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

<u>Surface de Plancher</u>	<p>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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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.
<u>Tènement</u>	<p>Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.</p>
<u>Urbanisme</u>	<p>Le droit de l'urbanisme et de l'aménagement comprend l'ensemble des règles relatives à l'intervention des personnes publiques dans l'utilisation des sols et l'organisation de l'espace. Branche du droit public, il exprime l'intérêt général face à la diversité des intérêts particuliers des constructeurs et des aménageurs ; particulièrement technique, il se traduit par un imposant dispositif législatif et réglementaire qui fait régulièrement l'objet de modifications et d'adaptations (Code de l'urbanisme).</p>
<u>Voie d'accès</u>	<p>Voie indépendante du réseau public de voirie, située sur le domaine privé pour desservir une ou des constructions.</p>
<u>Voirie</u>	<p>Les côtes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plateforme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.</p>
<u>Zonage</u>	<p>Technique consistant à déterminer dans les documents de planification urbaine des zones d'affectation du sol selon l'usage qui y sera autorisé et la nature des activités dominantes.</p>

ANNEXE III – MODALITE DE CALCUL DU RETRAIT

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

- a) Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,60 mètre.
- b) Ne sont pas compris dans le calcul du retrait :
 - les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
 - les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre,
 - les parties enterrées de la construction.

ANNEXE IV – LES DIFFERENTES AUTORISATION D'OCCUPATION DES SOLS

CHAMPS D'APPLICATION

La présente synthèse constitue un rappel des procédures d'urbanisme applicables à certaines occupations ou utilisations du sol. Elle ne traite que des procédures relevant du Code de l'Urbanisme et n'aborde pas les éventuelles autorisations nécessaires au titre d'autres législations.

Par ailleurs, ne sont pas reprises dans la présente synthèse les dispositions particulières du Code de l'Urbanisme relatives :

- aux secteurs sauvegardés, aux sites classés et aux réserves naturelles ;
- aux espaces remarquables ou milieux du littoral qui sont identifiés dans un document d'urbanisme comme devant être préservés ;
- aux périmètres justifiant une protection particulière et délimités par une délibération motivée du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ;
- aux travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

Pour les opérations susceptibles d'être concernées par ces dispositions, se reporter au Livre IV du Code de l'Urbanisme (articles R421.2, R421.3, R421.6, R421.7, R421.9, R421.15, R421.16, R421.20, R421.21 notamment).

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

Toute nouvelle construction est soumise à permis de construire, sauf...
(L.421-1 – R.421-1)

Les constructions dispensées de toute formalité au titre des articles R.421-2 à 8

a) en raison de leur nature ou de leur très faible importance :

- Les constructions nouvelles dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé et dont la surface hors oeuvre nette est inférieure ou égale à trente-cinq mètres carrés ;
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à dix mètres carrés ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à un mètre quatre-vingts ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 (*voir plus bas le paragraphe « CLOTURES »*) ;
- Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 (*voir plus bas le paragraphe « CLOTURES »*), ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Le mobilier urbain ;
- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- Les murs de soutènement ;
- Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires ;
- les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

b) en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire :

- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois.
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas une année scolaire en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;
- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas la durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

- les constructions implantées pour une durée n'excédant pas la durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

c) en raison du fait qu'ils nécessitent le secret pour des motifs de sécurité :

- Les constructions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- Les constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aérodromes militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre de la défense ;
- Les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales ;
- Les constructions situées à l'intérieur de l'enceinte des établissements pénitentiaires.

d) en raison du fait qu'ils bénéficient d'une autorisation au titre d'une autre législation :

- Les projets portant sur un immeuble classé au titre des monuments historiques, soumis à autorisation au titre du Code du Patrimoine ;
- Les ouvrages ou installations de stockage souterrain de gaz, de fluides ou de déchets, soumis à autorisation au titre du Code Minier ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Environnement, du Code Minier ou du décret n° 63-1228 du 11 décembre 1963 relatif aux installations nucléaires ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol bénéficiant d'un permis de stationnement ou d'une autorisation d'occupation du domaine public ;
- Les dispositifs de publicité, enseignes ou pré-enseignes soumis à autorisation au titre du Code de l'Environnement.

Les constructions soumises à déclaration préalable :

(R.421-9 à 12)

- Les constructions ayant pour effet de créer une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- Les habitations légères de loisirs implantées dans les conditions définies à l'article R. 111-32, dont la surface hors oeuvre nette est supérieure à trente-cinq mètres carrés ;
- Les constructions, autres que les éoliennes, dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à douze mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface hors oeuvre brute ou qui ont pour effet de créer une surface hors oeuvre brute inférieure ou égale à deux mètres carrés ;
- Les ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique dont la tension est inférieure à soixante-trois mille volts ;
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres ;
- Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière.

TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

**Les travaux sur constructions existantes sont dispensés de toute formalité,
sauf...
(R.421-13)**

Les travaux soumis à permis de construire :

(R. 421-14 à 16)

- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 (*habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt*) ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;
- Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Les travaux soumis à déclaration préalable :

(R. 421-17)

- Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 (*habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt*) ;
- Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;
- 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 du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

AMENAGEMENTS :

**Les travaux, installations et aménagements sont dispensés de toute formalité,
sauf...
(L.421-2 – R.421-18)**

Les travaux, installations et aménagement soumis à permis d'aménager :

(R. 421-19 à 22)

- Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs, ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Les travaux, installations et aménagement soumis à déclaration préalable :

(R. 421-23 à 25)

- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

- L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- Les coupes ou abattages d'arbres en EBC et pendant l'élaboration d'un P.L.U. ;
- 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 du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

DEMOLITIONS :

Les démolitions sont soumises à permis de démolir lorsque la construction est protégée ou lorsqu'elle est située dans une commune où le permis de démolir est instauré.

(L.421-3 – R.421-27 et 28)

Sont soumis à permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. C'est le cas de la commune de Francheleins.
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Sont néanmoins dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

CLOTURES :

Sont soumises à déclarations préalables les clôtures édifiées dans un site protégé ou dans une commune où les clôtures sont soumises à déclaration.

(R. 421-12)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. C'est le cas de la commune de Francheleins.