Commune de Marchaux-Chaudefontaine

Code INSEE : 25368

PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR MARCHAUX

Règlement écrit

Approbation du PLU.....24 novembre 2005
Mise en compatibilité n°1.....03 mars 2016
Mise à jour n°1 .....28 juin 2019
Mise à jour n°2 .....02 juillet 2024
Mise à jour n°3 .....10 Avril 2026
Modification n°1 .....05 Novembre 2026

Grand Besançon Métropole
La City – 4 rue Gabriel Plançon – 25043 BESANÇON CEDEX

1. Avant Modification

Extrait du titre III "Dispositions applicables aux zones à urbaniser" du règlement d'urbanisme de 2005, concernant la zone 1AU.



ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant. Les voies publiques et les réseaux existant en périphérie sont suffisants pour desservir les constructions de l'ensemble de la zone.
Elle comporte un secteur 1 AUa dans lequel une densité plus élevée est autorisée.

Dans cette zone, les frais de viabilité sont à la charge du maître d'ouvrage

Rappels

Rappels

- L'ÉDIFICATION DES CLÔTURES

autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES DÉFRICHEMENTS

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- DANS LES ZONES DE BRUIT

les constructions autorisées font l'objet de prescriptions d'isolation acoustique en application du classement des voies bruyantes.



ARTICLE 1AU 1
Occupations et utilisations du sol interdites

- constructions à usage hôtelier
- les entrepôts
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement de caravanes isolées
- les carrières
- les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.

Article 1AU 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les opérations d'aménagement par tranche de 5000 m2 au moins, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, ou sur la totalité de la zone, ou sur la totalité de la dernière tranche si celle-ci est inférieure à 5000 m2
- les constructions à usage d'équipement collectif et les installations d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone, ne compromettant pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'occasionnant pas de nuisance
- les constructions à usage d'activités compatibles avec le caractère de la zone, ne compromettant pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone
- les aires de stationnement liées à une occupation ou utilisation du sol admise
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant
- dans la zone «Vignes au Gaucher», une étude hydraulique et hydrogéologique déterminera les conditions d'aménagement vis à vis des risques d'inondation.

Article 1AU 3
Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un 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.



2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront par ailleurs se raccorder aux voies existantes et être conçues pour se prolonger dans les opérations suivantes, de façon à assurer un bouclage.

Les voies en impasse ne seront autorisées que pour permettre une meilleure utilisation du terrain, sans pouvoir desservir plus de cinq logements.
Elles doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Article 1AU 4
Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

– EAUX USÉES

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

– EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article 1AU 5
Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière

MAIRIE DE MARCHAUX
(Doubs)

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

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies privées ouvert à la circulation publique.

2. Ces règles peuvent ne pas être exigées :
- pour les constructions à usage d'équipement collectif ou à vocation d'intérêt génér pour répondre à un souci de composition urbaine ou de mise en valeur du bâtiment,
- pour tout aménagement comportant un plan de composition dont la qualité d'organisation justifierait de règles différentes
- pour les dépendances à condition de ne pas gêner la visibilité ni la sécurité routière
- pour les postes de transformation électrique, à condition dans ce cas de respecter u distance minimale de deux mètres.

3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être impos au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article 1AU 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée, sous réser que la limite de propriété ne soit pas commune avec une limite de zone naturelle A c N :
- en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique, dans la limite de l'article 10,
- sur toute limite pour les volumes dont la hauteur n'excède pas quatre mètres cinquante au faîtage

2. Les piscines devront s'implanter à trois mètres au moins des limites séparatives.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différenc d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (H/2, minimum trois mètres).

MAIRIE DE MARCHAUX
(Doubs)

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

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU 9
Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article 1AU 10
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale ne peut excéder R+1+C pour toute construction à usage d'habitation, ni huit mètres pour les autres constructions.

2. Toutefois, elle peut être portée à R+2+C dans le secteur AUa.

3. En outre, elle ne peut excéder six mètres en limite séparative aboutissant aux voies ni quatre mètres cinquante sur les autres limites.

Article 1AU 11
Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques suivantes :
- volumétrie, proportions,
- pentes, couvertures, aspect et débords de toitures,



- composition des façades, jeu des pleins et des vides,
- matériaux et couleurs : sont notamment interdits les matériaux pastiches et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.

2. Les clôtures sur rue seront constituées :
- de murs en pierre, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même teinte que celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre
- de clôtures grillagées de couleur sombre, à condition que le matériau utilisé soit de bonne tenue dans le temps.

Article 1AU 12
Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il sera exigé deux places au moins de stationnement par logement dont une accessible en permanence.

Article 1AU 13
Espaces libres et plantations

1. Les haies formant limite seront composées d'espèces locales dont 50% au moins à feuilles caduques (cf. annexe 3 du présent règlement).

2. Il sera exigé la réalisation d'espaces collectifs paysagers et attractifs autres que les voies de desserte, à raison d'un minimum de 8% de la surface totale de la zone d'un seul tenant. Toute surface résiduelle est à éviter (cf. annexe 3 du présent règlement).

3. Les aires de stationnement doivent être arborées (cf. annexe 3 du présent règlement).

Article 1AU 14
Coefficient d'occupation du sol

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

2. Dans le secteur AUa, le COS peut être porté à 0,60.

3. Le COS est augmenté de 20% dans le cas de construction de logements sociaux.

2. Après Modification

ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant. Les voies publiques et les réseaux existant en périphérie sont suffisants pour desservir les constructions de l'ensemble de la zone. Elle comporte un secteur 1 AUa dans lequel une densité plus élevée est autorisée.

Dans cette zone, les frais de viabilité sont à la charge du maître d'ouvrage.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone "Vigne au Gaucher" est immédiate, en revanche sa constructibilité est conditionnée à la mise en service d'une station d'épuration aux normes en vigueur.

La zone 1AU "Vigne au Gaucher" fait l'objet d'Orientations particulières d'Aménagement et de Programmation (OAP1, Pièce n°2.b du PLU). Cette même zone est composée de deux secteurs identifiés par un indice "p" et "s" qui distingue la priorité d'aménagement.

Rappels

Rappels

- L'édification des clôtures autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Dans les zones de bruit les constructions autorisées font l'objet de prescriptions d'isolation acoustique en application du classement des voies bruyantes.

ARTICLE 1AU 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à usage hôtelier
- les entrepôts
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement
- les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement de caravanes isolées
- les carrières
- les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie
- dans la zone «Vigne au Gaucher», la création ou l'aménagement de sous-sol (surface de plancher située en dessous du niveau du terrain naturel) ainsi que les planchers habitables situés au dessous des plus hautes eaux connues.

Article 1AU2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- dans la zone "Vigne au Gaucher", les permis de construire ne pourront être délivrés qu'après la mise en service d'une station d'épuration conforme aux normes en vigueur ;
- les opérations d'aménagement par tranche de 5000 m2 au moins, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, ou sur la totalité de la zone, ou sur la totalité de la dernière tranche si celle-ci est inférieure à 5000 m2 ;
- dans la zone «Vigne au Gaucher», l'ouverture à l'urbanisation du secteur OAP1s est conditionnée à un taux de remplissage d'au moins 80% du secteur OAP1p ;
- dans la zone «Vigne au Gaucher», les opérations d'habitat sous réserve d'envisager une densité de 15 logements par hectare (hors voirie et espaces publics) et de comporter 30% de logements locatifs aidés ;
- les constructions à usage d'équipement collectif et les installations d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone, ne compromettant pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'occasionnant pas de nuisance ;
- les constructions à usage d'activités compatibles avec le caractère de la zone, ne compromettant pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone
- les aires de stationnement liées à une occupation ou utilisation du sol admise ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant ;
- dans la zone «Vigne au Gaucher», une étude hydraulique et hydrogéologique déterminera les conditions d'aménagement vis à vis des risques d'inondation.

Article 1AU 3

Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un 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.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles devront par ailleurs se raccorder aux voies existantes et être conçues pour se prolonger dans les opérations suivantes, de façon à assurer un bouclage.

Les voies en impasse ne seront autorisées que pour permettre une meilleure utilisation du terrain, sans pouvoir desservir plus de cinq logements. Elles doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Article 1AU 4

Desserte par les réseaux

Dans la zone «Vigne au Gaucher», les réseaux doivent être conçus de façon à accueillir l'urbanisation immédiate et ultérieure. La capacité des réseaux devra être calculée sur la base de l'urbanisation définitive.

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- eaux usées

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement ; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

Dans la zone «Vigne au Gaucher», le raccordement des eaux usées devra s'effectuer sur le réseau d'assainissement collectif de la station d'épuration conforme aux normes en vigueur.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

- eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Dans la zone «Vigne au Gaucher», il est exigé la pose d'un fourreau en attente du raccordement à la fibre optique pour les nouvelles constructions et les nouveaux aménagements.

Article 1AU 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière.

Article 1AU 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif ou à vocation d'intérêt général, pour répondre à un souci de composition urbaine ou de mise en valeur du bâtiment,
- pour tout aménagement comportant un plan de composition dont la qualité d'organisation justifierait de règles différentes,
- pour les dépendances à condition de ne pas gêner la visibilité ni la sécurité routière,
- pour les postes de transformation électrique, à condition dans ce cas de respecter une distance minimale de deux mètres.

3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article 1AU 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée, sous réserve que la limite de propriété ne soit pas commune avec une limite de zone naturelle A ou N :
- en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique, dans la limite de l'article 10,
- sur toute limite pour les volumes dont la hauteur n'excède pas quatre mètres cinquante au faîtage.

2. Les piscines devront s'implanter à trois mètres au moins des limites séparatives.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (H/2, minimum trois mètres).

Article 1AU 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU 9

Emprise au sol

Pas de prescription particulière

Article 1AU10

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale ne peut excéder R+1+C pour toute construction à usage d'habitation, ni huit mètres pour les autres constructions.

2. Toutefois, elle peut être portée :
- à R+2+C dans le secteur AUa
- et à R+2 dans la zone «Vigne au Gaucher» pour toute construction à usage d'habitation, sans dépasser 12 mètres.

3. En outre, elle ne peut excéder six mètres en limite séparative aboutissant aux voies ni quatre mètres cinquante sur les autres limites.

Article 1AU 11

Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques suivantes :
- volumétrie, proportions
- pentes, couvertures, aspect et débords de toitures,
- composition des façades, jeu des pleins et des vides,
- matériaux et couleurs : sont notamment interdits les matériaux pastiches et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.

2. Les clôtures sur rue seront constituées :
- de murs en pierre, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même teinte que celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre,
- de clôtures grillagées de couleur sombre, à condition que le matériau utilisé soit de bonne tenue dans le temps.

Article 1AU 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il sera exigé deux places au moins de stationnement par logement dont une accessible en permanence.

Article 1AU13

Espaces libres et plantations

1. Les haies formant limite seront composées d'espèces locales dont 50% au moins à feuilles caduques (cf. annexe 3 du présent règlement).

2. Il sera exigé la réalisation d'espaces collectifs paysagers et attractifs autres que les voies de desserte, à raison d'un minimum de 8% de la surface totale de la zone d'un seul tenant. Toute surface résiduelle est à éviter (cf. annexe 3 du présent règlement).

3. Les aires de stationnement doivent être arborées (cf. annexe 3 du présent règlement).

4. Dans la zone «Vigne au Gaucher», il sera tenu compte des orientations d'aménagement d'une part (pièce n°2.b du PLU), et d'autre part, des éléments du patrimoine naturel éventuellement identifiés sur les documents graphiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (EPP, Eléments de Paysage à Protéger).
Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de supprimer un élément de paysage à protéger identifié au PLU doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Article 1AU14

Coefficient d'Occupation du sol

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

2. Dans le secteur AUa, le COS peut être porté à 0,60.

3. Le COS est augmenté de 20% dans le cas de construction de logements sociaux.

4. Dans la zone «Vigne au Gaucher», le COS est supprimé.

Commune de

Plan local d'urbanisme

Marchaux

Règlement d'urbanisme

Approbation initiale : 14 septembre 1994

Modification 1 : 21 mars 1996

Modification 2 : 28 novembre 2002

Épure

1, rue Hector Berlioz

25000 Besançon

Tél. / fax : 03 81 53 88 23

Titre I

Dispositions générales et rappels

Article 1
Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relative à l'occupation des sols

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues aux articles L.111.1 à R.111.26 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21.

2. Au terme de la loi du 27 septembre 1941, modifiée par les lois du 16 janvier 2001, du 1er août 2003 et du 9 août 2004, complétées par le décret du 3 juin 2004, le préfet doit être saisi systématiquement en matière de ZAC et de lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 hectares, d'aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact, de travaux soumis à autorisation en application du code du patrimoine sur immeubles classés au titre des monuments historiques. Une redevance d'archéologie préventive est due, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m2, pour des travaux affectant le sous-sol et soumis à autorisation ou déclaration préalable ou à étude d'impact, ou pour les affouillements soumis à déclaration préalable.
Toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au préfet ou à son représentant, soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Seul un examen par un archéologue mandaté par ce service permettra de déterminer les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Toute destruction avant cet examen entraînera des poursuites conformément à l'article 257 du code pénal.

3. Les mesures de sauvegarde prévues aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-6-alinéa 2, et L.313-2 peuvent être appliquées.

4. Les dispositions du présent règlement s 'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

5. Les dispositions du PLU s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises en application des articles L.111-9 et L.421-4 concernant les opérations dites d'utilité publique.

6. Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet des annexes sanitaires figurant au dossier.

Article 2
Dénomination des zones, espaces boisés classés, emplacements réservés

1. Le territoire est divisé en zones qui peuvent comprendre des secteur

- Zones urbaines

Ua : zone d'habitat dense correspondant au centre ancien du village.

Ub : zone d'habitat moins dense correspondant aux extensions récentes du village.

Uy : zone d'activités. Elle comprend trois secteurs Uya réserve aux activités de toute nature, Uyb réservé aux activités liées à l'exploitation de l'autoroute, Uyc réservé aux activités artisanales, commerciales et de services.

- zones à urbaniser

1 AU : zone d'urbanisation soumise à conditions.

1 AUy : zone d'urbanisation soumise à conditions destinée à l'accueil d'activités.

2 AU : zone d'urbanisation future. Elle comprend un secteur 2 AUl réservée à l'accueil d'équipements.

2 AUy : zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités.

- Zone agricole A

Zone réservée à l'exploitation des terres agricoles.

- zone naturelle N

Zone naturelle et forestière. Elle comprend un secteur Na où sont autorisées des constructions sous conditions, un secteur Nl à vocation de loisirs légers et un secteur Nc où sont autorisées les exploitations de matériaux.

2. Figurent également sur le plan de zonage

- Les terrains classés par le PLU

comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.

- Les emplacements réservés

aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.

- L'identification des risques

sous forme d'une trame grisée claire pour les risques d'inondation et d'une trame à grisée foncée pour les risques géologiques (dolines).

- Les périmètres autour des infrastructures de transports terrestres

dans lesquels existent des prescriptions acoustiques de protection contre le bruit.

Article 3
Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Titre II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE Ua

C'est la zone centrale comprenant le noyau le plus ancien du village.

Elle est constituée d'une voie publique centrale à partir de laquelle s'organise le bâti. En ordre semi-continu la plupart du temps, le bâti se développe plutôt à proximité de la rue. La zone contient quelques constructions agricoles traditionnelles et d'autres constructions présentant un certain intérêt architectural, de type «maison de village». A ce titre, elles doivent être protégées et le permis de démolir est obligatoire en application de l'article L.430-1-d du code de l'urbanisme.

La vocation principale de cette zone est la mixité : accueil de l'habitat individuel et collectif, des équipements correspondants, des activités commerciales, de services et artisanales ou industrielles non nuisantes.

Rappels

- L'édification des clôtures

autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers

lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- Les défrichements

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Le permis de démolir

est exigé dans le périmètre des monuments historiques et pour les travaux concernant des constructions repérées en application de l'article L.123.1-7è du code de l'urbanisme au titre de l'article L.430.1 c et d.

- Dans les périmètres de bruit

autour des infrastructures de transports terrestres, les constructions autorisées doivent faire l'objet d'isolation acoustique.

Article Ua 1
Occupations et utilisations du sol interdites

• dans le secteur à risque d'inondation, toute construction ou aménagement de construction en-dessous du terrain naturel est interdit
• les constructions à usage d'entrepôt non lié à une activité commerciale ou artisanale
• les constructions à usage agricole
• les constructions à usage industriel
• les parcs d'attraction
• les dépôts de véhicules
• les garages collectifs de caravanes
• le camping
• le stationnement de caravanes isolées sauf celui prévu à l'article R.443-13-2 du code de l'urbanisme
• les carrières
• les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.

Article Ua 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

• les constructions à usage d'artisanat, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone
• les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et , en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens
• l'aménagement, l'extension ou la reconstruction des installations classées, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation

Article Ua 3
Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un 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.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ua 4
Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

– EAUX USÉES

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

– EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone, télédistribution

Le long de la Grande rue, du carrefour de la Grappe à celui de la rue de Châtillon, les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain ou en façade.

Article Ua 5
Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière

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

1. Lorsque, le long d'une voie, les constructions sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent respecter la même implantation que l'une au moins des constructions voisines.

2. Dans tous les autres cas, les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques,
- soit en respectant un recul minimal de trois mètres.

3. Cependant, les postes d'énergie électrique peuvent s'implanter à deux mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, de même que les vérandas et sas d'entrée limités à cinq mètres carrés.

Article Ua 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée :

- en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique
- – en fond de parcelle pour les dépendances dont la hauteur n'excède pas quatre mètres cinquante au faîtage.

2. En outre, les piscines doivent respecter une distance minimale de trois mètres par rapport à toute limite séparative.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (H/2, minimum trois mètres).

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

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ua 9
Emprise au sol

Pas de prescription particulière

Article Ua 10
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser douze mètres.

2. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée en cas de reconstruction d'un bâtiment dépassant déjà cette hauteur, sans excéder la hauteur d'origine.

3. Par ailleurs, la hauteur maximum des dépendances en limite de fond de parcelle ne devra dépasser quatre mètres cinquante.

4. Ces prescriptions ne seront pas appliquées aux constructions à usage d'équipement collectif ou à vocation d'intérêt général, sous réserve que le dépassement se justifie au plan architectural et ne nuise pas à la qualité architecturale du bâti avoisinant.

Article Ua 11
Aspect extérieur des constructions

Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques suivantes de l'architecture environnante :
– implantation des bâtiments parallèle à la rue; toutefois, la reconstruction d'un bâtiment initialement en pignon est autorisée
– volumétrie, proportion et nombre d'étages
– pentes, couvertures et débords de toitures
– composition des façades, jeu des pleins et des vides
– matériaux et couleurs : les couleurs de façades seront notamment choisies en harmonie avec les couleurs des bâtiments voisins, en excluant le blanc.

2. Les clôtures sur rue seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire à l'espace-rue. Elles pourront être constituées de murets de pierre ou mur-bahut enduit, de un mètre maximum, surmonté ou non de dispositifs grillagés ou en ferronnerie, la hauteur totale dans ce cas ne devant pas dépasser deux mètres.

3. Les constructions à l'architecture rurale traditionnelle doivent faire l'objet d'une conservation et d'une mise en valeur.
Pour être autorisés, les travaux sur ces bâtiments doivent respecter l'orientation des faîtages, les pentes et débords de toiture, l'ordonnancement de la façade, l'aspect extérieur et des couleurs dans les tons ocres, jaunes, bruns.

4. Les antennes paraboliques doivent s'intégrer le plus discrètement possible à l'ensemble du bâtiment, en en respectant l'aspect ou l'intérêt architectural .

5. Les murs de pierre et les grilles en ferronnerie existants seront conservés.

Article Ua 12
Stationnement

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

Article Ua 13
Espaces libres et plantations

Les végétaux seront choisis d'essences locales, à feuilles caduques de préférence, l'arbre fruitier pouvant faire partie de la composition végétale des espaces libres.
Les thuyas et lauriers utilisés en haie seront mélangés à des espèces à feuilles caduques et ne dépasseront pas la proportion de 50% (cf. annexe 3 du présent règlement).

Article Ua 14
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière

ZONE Ub

La zone Ub construite ou immédiatement constructible correspond aux extensions urbaines en ordre discontinu. Elle couvre des quartiers aérés et arborés où se succèdent pavillons, jardins, équipements collectifs.
La vocation principale est l'habitat individuel de faible densité, mais l'habitat collectif y est autorisé.
Sont également admis les équipements collectifs et les activités complémentaires, compatibles avec le caractère de la zone.

Rappels

- L'édification des clôtures
autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers
lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements
sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Dans les périmètres de bruit
autour des infrastructures de transports terrestres, les constructions autorisées doivent faire l'objet d'isolation acoustique.
- Le permis de démolir
est exigé dans le périmètre des monuments historiques au titre de l'article L.430.1 c et f.

Article Ub 1
Occupations et utilisations du sol interdites

• dans le secteur à risques d'inondation, toute construction ou aménagement de construction en-dessous du terrain naturel est interdit
• les constructions à destination d'entrepôt
• les constructions à destination agricole
• les constructions à usage industriel
• les lotissement d'activités
• les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements du sol
• le camping
• le stationnement de caravanes isolées
• les carrières
• les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.

Article Ub 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

• construction à usage d'activités, dans la mesure où elle n'entraîne pas de dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
• les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
• les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics
• l'aménagement et extensions des installations classées, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation
• la reconstruction après sinistre de bâtiments abritant une installation classée, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que constitue l'installation.

Article Ub 3
Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un 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.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article Ub 4
Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

– EAUX USÉES

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

– EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone et télédistribution

Dans les opérations nouvelles, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en

souterrain.

Article Ub 5
Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière

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

1. Lorsque, le long d'une voie, les constructions existantes sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent le respecter.

2. Dans les autres cas, un recul minimum de quatre mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

3. Toutefois :
- les dépendances pourront être édifiées à l'alignement si la voie est à une altitude différente de celle du terrain sur lequel la construction doit être édifiée, et à condition de ne pas gêner la visibilité.
- le recul par rapport à l'alignement peut être ramené à deux mètres pour la construction des postes de transformation électrique, pour les vérandas et sas d'entrée dont l'emprise au sol est inférieure à cinq mètres carrés.

4. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article Ub 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants, sous réserve que la construction ne soit pas à usage d'activités :
– en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique à

condition que la hauteur totale en limite n'excède pas six mètres,
– en fond de parcelle pour les dépendances dont la hauteur n'excède pas quatre mètres cinquante au faîtage.

2. En outre, les piscines doivent respecter une distance minimale de trois mètres par rapport à toute limite séparative.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (H/2, minimum trois mètres); cette distance devra être portée à cinq mètres pour les locaux à usage d'activités.

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

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ub 9
Emprise au sol

Pas de prescription particulière

Article Ub 10
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur d'une construction principale doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins, sans dépasser douze mètres.

2. Toutefois, la hauteur maximum des constructions annexes en limite de fond de parcelle ne devra dépasser quatre mètres cinquante.

3. Ces prescriptions ne seront pas appliquées aux constructions à usage d'équipement collectif ou à vocation d'intérêt général, sous réserve que le dépassement se justifie au plan architectural et ne nuise pas à la qualité architecturale du bâti avoisinant.

Article Ub 11
Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques des bâtiments voisins :
– implantation des bâtiments
– volumétrie, proportion et nombre d'étages
– pentes et couvertures
– matériaux et couleurs
– clôtures et portails.

2. Les clôtures sur rue seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire à l'espace-rue. Elles pourront être constituées d'un muret de pierre ou mur-bahut enduit, de un mètre maximum, surmonté ou non de dispositifs grillagés ou à en ferronnerie, la hauteur totale dans ce cas ne devant pas dépasser deux mètres.

Article Ub 12
Stationnement

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

Il sera exigé deux places de stationnement par logement dont une accessible en permanence.

Article Ub 13
Espaces libres et plantations

1. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone A ou N, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une transition harmonieuse avec le domaine naturel (cf. annexe 3 du présent règlement).

2. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales (cf. annexe 3 du présent règlement).

3. Les aires de stationnement doivent être arborées (cf. annexe 3 du présent règlement).

Article Ub 14
Coefficient d'occupation du sol

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

2. Le COS est augmenté de 20% dans le cas de construction de logements sociaux.

ZONE Uy

La zone Uy est destinée à l'accueil des activités.
Cette zone doit se développer en accordant une grande importance à la qualité urbanistique, architecturale et environnementale, dans le but d'améliorer le cadre de travail, de valoriser l'image de marque des entreprises, de respecter la proximité du cadre bâti de la commune et d'offrir une image satisfaisante à partir des axes routiers.

Elle se divise en trois secteurs :
- Uya où peuvent être accueillies des activités industrielles et artisanales
- Uyb réservée aux activités liées à l'exploitation de l'autoroute
- Uyc réservée aux activités artisanales, commerciales et de services.

Rappels

- L'édification des clôtures
autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers
lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements
sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Dans les périmètres de bruit
autour des infrastructures de transports terrestres, les constructions autorisées à usage d'habitation doivent faire l'objet d'isolation acoustique.
- Le permis de démolir
est exigé dans le périmètre des monuments historiques au titre de l'article L.430.1 c du code de l'urbanisme.

Article Uy 1
Occupations et utilisations du sol interdites

• constructions à destination agricole,
• les entrepôts commerciaux supérieurs à 300 m2 dans les secteurs Uyb et Uyc,
• les parcs d'attraction,
• le camping et le caravaning,
• les caravanes isolées,
• les carrières.

Article Uy 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

• dans le secteur Uyb, les activités, constructions et installations sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et des aires de service
• dans le secteur Uyc, les constructions à usage d'activités, sous réserve de ne pas générer de nuisance ou de gêne incompatibles avec la proximité des zones d'habitat
• les constructions à usage d'habitation destinée à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire à assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants au préalable dans la zone, sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités
• les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone ou du secteur
• dans le secteur Uya, les constructions d'entrepôt commercial supérieures à 300 m2 au sol et les constructions à usage d'activités, sous réserve qu'elles ne comportent pas de risque élevé ni d'inconvénient majeur pour l'environnement
• les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages aux personnes et aux biens
• les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ou du secteur
• la reconstruction après sinistre des constructions existantes selon les règles de constructions de la zone et sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation.

Article Uy 3
Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
Les manœuvres d'entrée et de sortie des terrains doivent s'effectuer en dehors des voies publiques.
Dans les secteurs Uya et Uyc, chaque unité foncière ne pourra disposer que d'un seul accès.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Elles devront se raccorder aux voies existantes et être conçues pour se prolonger dans les opérations suivantes.
Les voies en impasse devront être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Article Uy 4
Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

– EAUX USÉES

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet délivrée par le Maire, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite. L'autorisation fera l'objet d'une

convention déterminant les conditions de rejet qui devront être compatibles avec les caractéristiques de la station d'épuration des eaux.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

– EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Uy 5
Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière

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

1. Un recul minimum de six mètres est imposé par rapport à la limite des voies publiques.

2. Toutefois, ce recul est ramené à deux mètres pour les postes de distribution d'énergie.

3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article Uy 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique sous réserve que la limite de propriété ne soit pas commune avec celle d'une zone naturelle ou d'une zone

à vocation d'habitat.
2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (H/2, minimum quatre mètres).

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (H/2, minimum quatre mètres).

Article Uy 9
Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 60%.

Article Uy 10
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol existant jusqu'à l'égout du toit.

1. La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder douze mètres.

2. Cette hauteur peut être dépassée en cas d'extension ou de reconstruction d'un bâtiment existant de plus de 12 m, ou en cas d'impératif technique lié à l'activité.

Article Uy 11
Aspect extérieur des constructions

1. L'aspect extérieur des constructions devra contribuer à l'image de marque de la zone. Il sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

2. Les clôtures seront conçues de façon à être le moins visible possible de la voie publique. Les structures grillagées devront avoir une bonne tenue dans le temps et être de couleur sombre.

3. Tout stockage et dépôt doit également avoir un aspect visuel de qualité. Il ne devra jamais emprunter la marge de recul définie à l'article 6.

4. L'usage de matériaux réfléchissants autres que le verre est interdit tant pour les parois que pour les toitures.

Article Uy 12
Stationnement

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

Les aires de stationnement en plein air seront aménagées avec soin.

Article Uy 13
Espaces libres et plantations

1. Les espaces libres et plantations seront réalisés de façon à favoriser l'ambiance et la qualité de la zone. On utilisera les espèces végétales indiquées dans l'annexe 3 du présent règlement.

2. Un minimum de 10% de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté. Dans le but d'agrandir ces espaces, ceux-ci seront réalisés de préférence en cohérence avec les espaces verts existants ou à créer sur les tènements voisins.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées.

4. Les limites séparatives seront plantées de haies arbustives ou d'arbres d'espèces locales.

5. Le recul par rapport à la limite d'emprise publique sera aménagé sous forme d'espaces verts.

Article Uy 14
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière

III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1AU

La zone 1AU est destinée à assurer à terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant. Les voies publiques et les réseaux existant en périphérie sont suffisants pour desservir les constructions de l'ensemble de la zone.
Elle comporte un secteur 1 AUa dans lequel une densité plus élevée est autorisée.

Dans cette zone, les frais de viabilité sont à la charge du maître d'ouvrage

Rappels

Rappels

- L'édification des clôtures

autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers

lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- Les défrichements

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Dans les zones de bruit

les constructions autorisées font l'objet de prescriptions d'isolation acoustique en application du classement des voies bruyantes.

ARTICLE 1AU 1
Occupations et utilisations du sol interdites

• constructions à usage hôtelier
• les entrepôts
• les constructions à usage agricole
• les constructions à usage industriel et les installations classées pour la protection de l'environnement
• les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
• le stationnement de caravanes isolées
• les carrières
• les ouvrages d'intérêt public de radiotéléphonie.

Article 1AU 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

• les opérations d'aménagement par tranche de 5000 m2 au moins, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, ou sur la totalité de la zone, ou sur la totalité de la dernière tranche si celle-ci est inférieure à 5000 m2
• les constructions à usage d'équipement collectif et les installations d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone, ne compromettant pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'occasionnant pas de nuisance
• les constructions à usage d'activités compatibles avec le caractère de la zone, ne compromettant pas l'aménagement cohérent de l'ensemble de la zone
• les aires de stationnement liées à une occupation ou utilisation du sol admise
• les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant
• dans la zone «Vignes au Gaucher», une étude hydraulique et hydrogéologique déterminera les conditions d'aménagement vis à vis des risques d'inondation.

Article 1AU 3
Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un 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.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
Elles devront par ailleurs se raccorder aux voies existantes et être conçues pour se prolonger dans les opérations suivantes, de façon à assurer un bouclage.

Les voies en impasse ne seront autorisées que pour permettre une meilleure utilisation du terrain, sans pouvoir desservir plus de cinq logements.
Elles doivent être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Article 1AU 4
Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

– EAUX USÉES

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

– EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain.

Article 1AU 5
Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière

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

1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de cinq mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. Ces règles peuvent ne pas être exigées :
- pour les constructions à usage d'équipement collectif ou à vocation d'intérêt général, pour répondre à un souci de composition urbaine ou de mise en valeur du bâtiment,
- pour tout aménagement comportant un plan de composition dont la qualité d'organisation justifierait de règles différentes
- pour les dépendances à condition de ne pas gêner la visibilité ni la sécurité routière,
- pour les postes de transformation électrique, à condition dans ce cas de respecter une distance minimale de deux mètres.

3. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article 1AU 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée, sous réserve que la limite de propriété ne soit pas commune avec une limite de zone naturelle A ou N :
- en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique, dans la limite de l'article 10,
- sur toute limite pour les volumes dont la hauteur n'excède pas quatre mètres cinquante au faîtage

2. Les piscines devront s'implanter à trois mètres au moins des limites séparatives.
3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres (H/2,

minimum trois mètres).

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

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article 1AU 9
Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article 1AU 10
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale ne peut excéder R+1+C pour toute construction à usage d'habitation, ni huit mètres pour les autres constructions.

2. Toutefois, elle peut être portée à R+2+C dans le secteur AUa.

3. En outre, elle ne peut excéder six mètres en limite séparative aboutissant aux voies ni quatre mètres cinquante sur les autres limites.

Article 1AU 11
Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques suivantes :
- volumétrie, proportions,

- pentes, couvertures, aspect et débords de toitures,
- composition des façades, jeu des pleins et des vides,
- matériaux et couleurs : sont notamment interdits les matériaux pastiches et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints.

2. Les clôtures sur rue seront constituées :
- de murs en pierre, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit de même teinte que celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre
- de clôtures grillagées de couleur sombre, à condition que le matériau utilisé soit de bonne tenue dans le temps.

Article 1AU 12
Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il sera exigé deux places au moins de stationnement par logement dont une accessible en permanence.

Article 1AU 13
Espaces libres et plantations

1. Les haies formant limite seront composées d'espèces locales dont 50% au moins à feuilles caduques (cf. annexe 3 du présent règlement).

2. Il sera exigé la réalisation d'espaces collectifs paysagers et attractifs autres que les voies de desserte, à raison d'un minimum de 8% de la surface totale de la zone d'un seul tenant. Toute surface résiduelle est à éviter (cf. annexe 3 du présent règlement).

3. Les aires de stationnement doivent être arborées (cf. annexe 3 du présent règlement).

Article 1AU 14
Coefficient d'occupation du sol

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

2. Dans le secteur AUa, le COS peut être porté à 0,60.

ZONE 1AUy

La zone 1AUy est destinée à l'installation de nouvelles activités artisanales et industrielles.
Elle comporte le secteur 1 AUyc réservé aux activités artisanales, commerciales ou de services.

Dans cette zone, les frais de viabilisation sont à la charge du maître d'ouvrage.

Rappels

- L'édification des clôtures
autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers
lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.
- Les défrichements
sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres
sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- Dans les zones de bruit
les constructions autorisées font l'objet de prescriptions d'isolation acoustique en application du classement des voies bruyantes.

Article 1AUy 1
Occupations et utilisations du sol interdites

• les constructions à destination d'habitat sauf celles qui sont prévues à l'article 2
• les constructions à destination d'activités hôtelières
• les constructions à destination agricole
• les carrières
• les caravanes isolées
• le camping
• les parcs d'attraction.

Article 1AUy 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

• les constructions à usage d'habitation destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire à assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants au préalable dans la zone
• dans le secteur 1 AUyc, ne sont autorisées que les activités qui ne génèrent pas de nuisance ou de gêne incompatibles avec la proximité de zones d'habitat
• les constructions d'entrepôt commercial liées aux activités existantes ou autorisées, et sous réserve de ne pas générer de nuisance ou de gêne pour le voisinage
• les constructions à usage artisanal et industriel, sous réserve qu'elles ne comportent pas de risque élevé ni d'inconvénient majeur pour l'environnement
• les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées à une occupation ou utilisation du sol admise
• les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnements des services publics ou des installations d'intérêt général
• la reconstruction après sinistre des bâtiments existants s'ils sont conçus dans le sens d'une amélioration de la gêne ou du danger que présente l'installation.

Article 1AUy 3
Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
Les manœuvres d'entrée et de sortie des terrains doit s'effectuer en dehors des voies publiques.
Chaque unité foncière ne pourra disposer que d'un seul accès.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
Elles devront se raccorder aux voies existantes et être conçues pour pouvoir se prolonger dans les opérations suivantes.
Les voies en impasse devront être aménagées de façon à ce que tout véhicule puisse faire demi-tour.

Article 1AUy 4
Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

– EAUX USÉES

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une autorisation de rejet délivrée par le Maire, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite. L'autorisation fera l'objet d'une convention déterminant les conditions de rejet qui devront être compatibles avec les caractéristiques de la station d'épuration des eaux.
Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif.

– EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 1AUy 5
Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière

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

1. Un recul minimum de six mètres est imposé par rapport à la limite d'emprise des voies publiques.

2. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article 1AUy 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (H=L, minimum quatre mètres).

2. Toutefois, en limite de forêt soumise au régime forestier, toute construction devra respecter une distance minimale de vingt cinq mètres par rapport à la limite forestière.

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (H/2, minimum quatre mètres).

Article 1AUy 9
Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximal est de 60%.

Article 1AUy 10
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est la distance entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction. Le point le plus bas étant défini comme le sol existant, et le point le plus haut comme le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. La hauteur maximale des bâtiments ne peut excéder douze mètres.

2. Cette hauteur peut être dépassée en cas d'impératif technique lié à l'activité, tout en restant compatible avec le paysage environnant.

Article 1AUy 11
Aspect extérieur des constructions

1. L'aspect extérieur des constructions devra contribuer à l'image de marque de la zone. Il sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage environnant.

2. Les clôtures seront conçues de façon à être le moins visibles possible de la voie publique. Les structures grillagées devront avoir une bonne tenue dans le temps et être de couleur sombre.
3. Tout stockage ou dépôt doit également avoir un aspect visuel de qualité. Il n'empruntera jamais les marges de recul définies à l'article 6.

4. L'usage de matériaux réfléchissants autres que le verre est interdit tant pour les parois que pour les toitures.

Article 1AUy 12
Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement en plein air seront aménagées avec soin.

Article 1AUy 13
Espaces libres et plantations

1. Les espaces libres et plantations seront réalisés de façon à favoriser l'ambiance et la qualité de la zone.

2. Un minimum de 10% de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté. Dans le but d'agrandir ces espaces et d'en assurer le meilleur fonctionnement paysager, ceux-ci seront réalisés de préférence en cohérence avec les espaces verts existants ou à créer sur les tènements voisins.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour six emplacements.

4. Les limites séparatives seront plantées de haies arbustives ou d'arbres d'essences locales (cf. annexe 3 du présent règlement).

5. Le recul exigé à l'article 6 de la zone fera l'objet d'un aménagement paysagé.

Article 1AUy 14
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière

ZONE 2 AU

La zone 2AU est destinée à assurer à long terme le développement de la commune. Le passage à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.
A la périphérie de cette zone, les voiries et réseaux ne sont pas suffisants pour desservir l'urbanisation de l'ensemble de la zone.
Elle comporte un secteur 2 AUl à vocation culturelle et sportive.

Rappels

- L'édification des clôtures

autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers

lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- Les défrichements

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier

- Dans les zones de bruit

les constructions autorisées font l'objet de prescriptions d'isolation acoustique en application du classement des voies bruyantes.

Article 2AU 1
Occupations et utilisations du sol interdites

• toutes celles qui ne sont pas prévues à l'article 2.

Article 2AU 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dès lors que :
- des modalités précises d'intégration de la zone dans le paysage auront été définies,
- des prescriptions particulières auront été édictées pour garantir la bonne perception interne et externe de la zone et la qualité architecturale des constructions,
- la viabilité est suffisante pour l'urbanisation de l'ensemble de la zone,
- l'opération fait partie d'un aménagement cohérent pour l'ensemble de la zone,

Sont autorisés, après modification ou révision du PLU :
• dans le secteur 2 AUl, exclusivement les équipements et installations culturelles et sportives, les aires de stationnement public liées à ces équipements,
• les constructions d'habitation,
• les aires de jeux et de sports,
• les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, nécessaires au fonctionnement des services publics ou des installations d'intérêt général

Articles 2AU 3 à 2AU 14
Conditions d'occupation et d'utilisation du sol

Pas de prescription particulière

ZONE 2AUy

La zone 2AUy est une zone à vocation d'activités, destinée à n'être urbanisée qu'à long terme car non équipée. Située dans une combe, sa sensibilité aux risques d'inondation par ruissellement est forte; par ailleurs, l'impact de son aménagement sera important au plan paysager et urbanistique.
Par conséquent, des prescriptions sont d'ores et déjà prévues qui conditionnent l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.
Dans la mesure où les équipements de viabilité à proximité sont inexistants, et que de nombreuses inconnues président à son contenu, une modification ou une révision du PLU est nécessaire, qui déterminera les modalités d'urbanisation.

Rappels

- L'édification des clôtures

autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers

lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- Les défrichements

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier

Article 2AUy 1
Occupations et utilisations du sol interdites

• les constructions à destination agricole
• les carrières
• les parcs d'attraction.

Article 2AUy 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dès lors que :
- une étude hydrologique et hydrogéologique spécifique aura défini les conditions de collecte et de traitement des eaux pluviales pour éviter tout risque d'inondation par ruissellement pluvial des secteurs amont et aval,
- des modalités précises d'intégration de la zone dans le paysage auront été définies,
- des prescriptions particulières auront été édictées pour garantir la bonne perception interne et externe de la zone et la qualité architecturale des constructions,
- des prescriptions auront été édictées pour garantir des conditions d'exploitation respectueuses de l'environnement des activités,

sont autorisés, après modification ou révision du PLU :
• les activités industrielles et logistiques,
• les installations classées pour la protection de l'environnement; elles ne pourront être autorisées que sous réserve de répondre tout particulièrement à la qualité de l'environnement,
• les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics.

Articles 2AUy 3 à 2AUy 14
Conditions d'occupation et d'utilisation du sol

Pas de prescription particulière

Titre IV

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

ZONE A

La vocation dominante de cette zone est l'exploitation des terrains agricoles. Elle ne peut donc recevoir que certaines constructions compatibles avec sa vocation.

Rappels

- L'édification des clôtures

autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers

lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- Les espaces boisés classés

figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Les défrichements

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier et irrecevables dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- Dans les zones de bruit

les constructions autorisées à usage d'habitation font l'objet de prescriptions d'isolation acoustique en application du classement des voies bruyantes.

Article A 1
Occupations et utilisations du sol interdites

• les constructions à destination d'habitation sauf celles qui sont expressément prévues à l'article 2
• les constructions à destination d'activités économiques autres qu'agricoles
• les carrières
• les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les dépôts de véhicules, les aires de stationnement ouvertes au public, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et exhaussements de sol.

Article A 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

• les constructions agricoles à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et implantées à 100 mètres au moins des zones U et AU
• les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole, implantées après achèvement des bâtiments d'exploitation et à une distance de 50 mètres au plus de ceux-ci
• les constructions à usage d'équipement collectif nécessaires et compatibles avec la zone
• les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles soient liées à l'activité agricole
• les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux installations d'intérêt général
• l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes, dans les conditions du règlement de la zone.

Article A 3
Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un 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.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment à l'approche des véhicules d'incendie.

2. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée.

Article A 4
Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

– EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées en provenance des installations liées à l'activité agricole dans le réseau public est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif et en cas de création de lotissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie des terrains concernés.

– EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A 5
Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent avoir une superficie et les caractéristiques suffisantes pour répondre aux impératifs de l'assainissement autonome.

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

1. Un recul minimal de quinze mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies départementales, dix mètres par rapport aux autres voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.

2. Toutefois, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments après sinistre est autorisée selon le même recul que le bâtiment d'origine.

3. De plus, le recul minimal est fixé à deux mètres pour les postes de distribution d'énergie.

4. En outre, des implantations autres que celles définies supra peuvent être imposées au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article A 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Sur les terrains riverains d'une zone urbaine à vocation d'habitat existante ou future, les constructions doivent s'implanter :
- à cent mètres au moins de la limite de cette zone pour les installations classées agricoles
- à cinquante mètres au moins de la limite de cette zone pour les autres constructions agricoles.

2. Sur les terrains riverains de forêt soumise au régime forestier, les constructions doivent s'implanter à trente mètres au moins de la lisière forestière.

3. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (H/2, minimum quatre mètres).

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

1. Le bâtiment d'habitation lié à l'exploitation ne peut s'implanter à plus de cinquante mètres des bâtiments d'exploitation.

2. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (H/2, minimum quatre mètres).

Article A 9
Emprise au sol

Pas de prescription particulière

Article A 10
Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription particulière

Article A 11
Aspect extérieur des constructions

Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les règles suivantes :
- les revêtements métalliques devront être teints ou peints,
- les murs de parpaings (ou de tout matériau destiné à être recouvert) devront être

enduits peints ou recouverts,
- les couleurs de toitures ou de façades devront être d'une couleur s'intégrant dans l'environnement naturel; les façades de couleur blanche sont interdites
- les toitures en terrasses et à un pan seront interdites excepté pour les constructions annexes accolées, les locaux techniques des installations et constructions publiques.

Article A 12
Stationnement

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

Article A 13
Espaces libres et plantations

1. Les constructions à usage agricole seront accompagnées de plantations d'essences locales destinées à les intégrer harmonieusement à leur environnement naturel (cf.annexe 3 du présent règlement).

2. Les espaces boisés classés ou non sont soumis aux conditions énoncées en «Rappels»

Article A 14
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière

ZONE N

Elle couvre les espaces productifs comme les forêts mais aussi d'autres espaces qui doivent être protégés parce qu'ils constituent un paysage ou un site, une zone écologiquement intéressante, ou sont exposés à un risque ou une nuisance.

Elle comporte les secteurs :

- Na où sont autorisées dans certaines conditions :
  - Les constructions à usage d'habitation
  - Les activités économiques à savoir hébergement hôtelier et touristique uniquement sur les bâtiments existants identifiés au document graphique en changement de destination.
- Nc où est autorisée l'exploitation des carrières
- Nl où sont autorisés sous conditions des aménagements de loisirs.

Rappels

- L'ÉDIFICATION DES CLÔTURES

autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- LES DÉFRICHEMENTS

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et irrecevables dans les espaces boisés classés en application L.130-1 du code de l'urbanisme.

- LES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

- DANS LES ZONES DE BRUIT

les constructions autorisées à usage d'habitation font l'objet de prescriptions d'isolation acoustique en application du classement des voies bruyantes.

Article N 1
Occupations et utilisations du sol interdites

• dans le secteur à risques géologiques, toute construction et tout remblaiement, et toute occupation ou utilisation du sol non prévue à l'article 2
• dans le secteur à risques d'inondation, toute occupation et utilisation du sol non visée à l'article 2
• les constructions à destination d'habitation autres que dans les conditions prévues à l'article 2
• les constructions à destination d'activités économiques sauf celles qui sont expressément prévues à l'article 2
• les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

Article N 2
Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

• dans le secteur à risques d'inondation, sont seuls autorisés :

- les abris pour animaux de moins de 20 m2 de superficie
- l'aménagement, l'extension limitée et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition qu'ils respectent les contraintes liées aux inondations,
- les installations et travaux à condition qu'ils n'augmentent pas les risques inhérents aux secteurs (ruissellement pluvial ou inondation) et qu'ils concourent à la mise en valeur des secteurs visés.

• dans le secteur Nc, sont autorisées :
- les installations classées ou non et les constructions nécessaires à l'exploitation de la carrière,
- les installations et constructions utilisant les matériaux de la carrière.

• dans le secteur à risques géologiques, sont seules autorisées les installations compatibles avec le risque,

- dans le secteur Nl, les aménagements de loisirs légers de type jardin et les installations liées compatibles avec le risque.
- Dans le secteur Na, sont autorisées uniquement sur les bâtiments identifiés au document graphique :
  - L'aménagement, l'extension limitée des constructions existantes, la création de logements dans la limite d'un logement supplémentaire par construction existante,
  - Les activités économiques à savoir hébergement hôtelier et touristique, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage et les infrastructures et réseaux existants,
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et avec le voisinage, les infrastructures et réseaux existants

Dans le reste de la zone, sont autorisés :
• les équipements collectifs et les installations à vocation d'intérêt général s'ils sont expressément nécessaires à la zone ou au secteur,
• les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux installations d'intérêt général
• l'aménagement, l'extension limitée des bâtiments existants, dans les conditions fixées par la zone ou le secteur,

Article N 3
Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un 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.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

Article N 4
Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.
L'extension limitée et la reconstruction après sinistre ne sont autorisées que si la défense incendie est assurée.

2. Assainissement

– EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

– EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux

pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N 5
Caractéristiques des terrains

Les terrains doivent avoir une superficie et les conditions suffisantes pour répondre aux impératifs de l'assainissement autonome.

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

1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 100 m de l'axe de l'A.36,
– 35 m de l'axe de la déviation de la D.486,
– 10 m de l'axe des autres voies.

2. Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux installations d'intérêt général pourront s'implanter à des distances inférieures.

Article N 7
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres (H/2, minimum quatre mètres).

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

Pas de prescription particulière

Article N 9
Emprise au sol

En secteur Na :
- pour la destination habitation, l'emprise au sol nouvellement créée (en extension ou en annexe) est limitée à 20 m^2.
- pour les bâtiments à usage d'activité économique à savoir hébergement hôtelier et touristique, aucune extension n'est autorisée.

Article N 10
Hauteur maximale des constructions

Pas de prescription particulière

Article N 11
Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

2. Les abris pour animaux devront être conçus de façon à s'intégrer le mieux possible dans leur environnement naturel et avec des matériaux de bonne tenue dans le temps. Les parois devront être de couleur discrète, dans les teintes bois ou gris sombre, les toits de couleur tuile rouge ou bois.

Article N 12
Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques et sera aménagé de façon à préserver le caractère naturel de la zone.

Article N 13
Espaces libres et plantations

1. Les constructions et installations feront l'objet de plantations et d'aménagements respectant le caractère naturel de la zone.

2. Les aires de stationnement en plein air seront arborées avec un soin particulier à l'aide d'essences locales.

3. Les espaces boisés classés ou non sont soumis aux conditions énoncées en "Rappels".

4. Les vergers de la zone Nl seront conservés si leur état sanitaire le permet, ou remplacés par des plantations équivalentes (cf.annexe 3 du présent règlement).

Article N 14
Coefficient d'occupation du sol

Pas de prescription particulière.

Annexe I

Définitions

- Abri pour animaux :
toute construction à caractère précaire, destinée à abriter des animaux de façon temporaire. Elle doit néanmoins être réalisée à l'aide de matériaux présentant un aspect satisfaisant.
-Affouillements et exhaussements du sol :
tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m2 et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. : bassin, étang, dépôt).
- Aire de stationnement :
parc de stationnement public ou privé ouvert au public, susceptible de contenir au moins 10 unités, pour autant que ces opérations ne comportent pas de construction soumise à permis de construire.
- Aire de jeux et de sports :
hippodrome, terrain de plein air ou de golf, stand de tir, piste cyclable, planches à roulettes, karting ou circuit automobile, pour autant que ces opérations ne comportent pas de construction soumise à permis de construire. Elle peut être ouverte au public tout en étant de réalisation privée.
- Alignement :
limite entre le fond privé 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.
- Annexe :
construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (bûcher, remise, abri de jardin, garage).
- Camping :
camping et stationnement de caravane hors des terrains aménagés et l'aménagement des terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir.
- Caravane :
tout véhicule et 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 par traction.
- Changement d'affectation :
affecter au bâtiment une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.
Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.
- Clôture :
toute édification d 'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée

à une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du code de l'urbanisme, si elle n'est pas nécessaire aux activité agricoles ou forestières.

- C.E.S., 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.

- C.O.S., coefficient d'occupation du sol :

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

- Construction à usage d'activité économique :

construction qui n'est pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif, qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics, mais à usage :

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

- Construction à usage d'équipement collectif :

construction publique ou privée à vocation scolaire, sociale, sanitaire, culturelle, etc.

- Construction à usage de stationnement :

parc de stationnement en silo ou souterrain qui ne constitue pas de S.H.O.N. mais qui comporte une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire.

- Dépôt de véhicules (R.442.2) :

dépôt susceptible d'accueillir au moins 10 véhicules non soumis au régime de stationnement de caravanes, ne constituant pas une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de construction ou d'ouvrage soumis au permis de construire.

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m2.

- Emplacement réservé (L.123-9) :

Une collectivité ou un service public peut inscrire au PLU un emplacement réservé pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé par un plan d'occupation des sols peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date un sursis à statuer lui ayant été opposé 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.
Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé peut en requérir l'emprise totale dans certains cas.
L'affectation d'un emplacement réservé reste invariable.
La commune peut exproprier le propriétaire pour réaliser l'ouvrage ou l'installation prévue par l'emplacement réservé.

- Emprise au sol :

surface de terrain occupée par une construction.

- Espace boisé classé (article L.130-1 du code de l'urbanisme) :

les PLU peuvent classer comme espace boisé les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.
Ils peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.
Il est inconstructible et ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé; il peut faire l'objet de coupes d'entretien dans les conditions définies par l'article R.130-1 du code de l'urbanisme.

- Exploitation agricole :

unité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur la valeur minimum d'exploitation. Elle comprend les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitant.

- Extension :

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

- Habitation de type collectif :

construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

- Habitation légère de loisir :

construction à usage non professionnel destiné à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et répondant aux conditions fixées par l'article R.111-16 du code de la construction et de l'habitation.
Son implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par l'article R.444-3 du code de l'urbanisme.

- Hauteur :

distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé (ou tout autre référence comme l'égout), à l'exception des gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques.
La hauteur est calculée pour chaque volume du bâtiment. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant la point le plus bas d'assiette de la

construction sur le tènement la recevant.

- Impasse :

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

-Installation classée (soumise à autorisation ou à déclaration) :

toute installation qui, par sa nature, peut nuire à l'environnement. Elle est soumise à une procédure particulière, indépendante du permis de construire (notice ou étude d'impact, enquête publique).

- Installations et travaux divers (article R.442-2 du code de l'urbanisme) :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements de sols de plus de 100 m2 et de 2 m de hauteur ou de profondeur.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation si l'occupation dure plus de trois mois.

- Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

ouvrage ou installation tel que poste de transformation électrique, poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, de relèvement des eaux, …

- Parc d'attraction (article R.442 du code de l'urbanisme) :

parc public, foire et installation foraine établie pur une durée supérieure à trois mois

- Reconstruction d'un bâtiment dans son volume :

tout bâtiment dont le clos et le couvert étaient assurés à la date de la publication du PLU, ayant subi une destruction accidentelle après cette date.

- Stationnement de caravanes :

il peut être interdit quelque en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R.443-3 du code de l'urbanisme et pour les motifs définis par l'article R.443-10 du code de l'urbanisme.

Dans les autres cas, le stationnement de six caravanes au maximum sur un terrain pendant moins de trois mois consécutifs ou non par an n'est pas subordonné à autorisation municipale.

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

- sur un terrain aménagé à cet effet
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence principale de l'utilisateur.

- S.H.O.N. surface hors œuvre nette :
somme des surfaces de chaque niveau de la construction déduction faite des surfaces non utilisables pour les habitations ou les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Tènement :
unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.
- Transfert de C.O.S :
opération soumise à l'accord de l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de deux terrains appartenant à la même zone urbaine acceptent de transférer leur possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture en application des mécanismes prévus aux articles L.332-1 et R.332-13 du code de l'urbanisme.
- Voirie :
les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme, non comprises les largeurs de talus, murs de soutènement, fossés nécessaires à la réalisation des projets en cause.
- Zone d'aménagement concerté, ZAC :
a pour objet l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service, d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Annexe II

Articles d'ordre public
Sursis à statuer
Lotissement
Permis de construire

☞ *Articles d'ordre public*

Les articles suivants du code de l'urbanisme continuent de s'appliquer dans le cadre du PLU (cf. I, article 1.1 du règlement) :

- R.111-2 :

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

- R.111-3-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observations de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- R.111-4 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé si les accès présentent un 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 ou de l'intensité du trafic.
La délivrance du permis peut être subordonnée :

. à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

. à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

- R.111-14-2 :

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations

d'environnement définies à l'article premier de la loi N°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- R.111-15 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

- R.111-21 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions 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.

☞ *Sursis à statuer (cf. I, article 1.3)*

- L.111-9 :

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- L.111-10 :

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération

d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.
Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L.123-5 :

Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.
(…)

- L.123-6, alinéa 2 :

A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

- L.313-2 :

A compter de la décision administrative ou du décret en Conseil d'Etat délimitant un secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis soit à l'autorisation dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortent pas au permis de construire.
Pendant la période comprise entre la délimitation du secteur sauvegardé et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en value, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8.
L'autorisation énonce les prescriptions auxquelles le propriétaire doit se conformer (…).

☞ *Règles d'urbanisme des lotissements et PLU*

- article L.315-2.1

Lorsqu'un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de l'autorisation de lotir.
Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis (les 2/3 des propriétaires détenant les 3/4 au moins de la surface ou les 3/4 des propriétaires détenant les 2/3 au moins de la surface) a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

☞ *Permis de construire*

- article L.421-1 du code de l'urbanisme :

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation u non, même ne comportant pas de fondations doit au préalable obtenir un permis de construire. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.
Sous réserve des dispositions des articles L.422.1 à L.422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.
Ce permis n'est pas exigé pour l'installation de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 28 décembre 1979
Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de construction au sens du présent chapitre.

- Sont exemptées du permis de construire et de déclaration préalable de travaux, entre autres (L.422-1 du code de l'urbanisme) :

. les constructions ou travaux couverts par le secret de défense nationale, les travaux de ravalement,

. les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction

. les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée

. le mobilier urbain implanté sur domaine public

. les statues, monuments et œuvres d'art de hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et de moins de 40 m3 de volume

. les terrasses dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol

. les murs de moins de 2 m de haut, sans préjudice du régime propre aux clôtures

. les ouvrages dont la surface au sol est inférieure à 2 m2 et dont la hauteur n'excède pas 1,50 m.

- Travaux et ouvrages exemptés du permis de construire mais soumis à la déclaration préalable (R.422-2 du code de l'urbanisme) entre autres :

. les travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques

. les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m2, sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type ne dépasse pas 500 m2 sur un même terrain

. les piscines non couvertes

. les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 2000 m2 sur un même terrain

. les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et ne créant pas de surface de plancher nouvelle, ou créant une surface de plancher H.O. brute égale au plus à 20 m2 sur un terrain supportant déjà un bâtiment, à condition toutefois qu'ils ne concernent pas un immeuble inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Annexe III

Guide d'espèces végétales à utiliser