

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	11
ZONE UP	11
ZONE UC.....	14
ZONE UL	17
ZONE UV	19
ZONE 1AUP	23
ZONE AU	27
ZONE A	29
ZONE N	32
DEFINITIONS	35

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**ARTICLE DG 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de MAROLS (42) et fixe, sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

ARTICLE DG 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DU SOL

- Code de l'Urbanisme

Les dispositions des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R-111-15 et R-111-21 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement. Les dispositions des articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 311-2, L. 313-2, et R. 111-26-2 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et permettent d'opposer, dans certains cas et conditions, le sursis à statuer.

- Législations spécifiques

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents sont portés en annexe du présent PLU.
- Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissements de ces installations.
- La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau
- La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage

- Réglementations particulières

Demeurent applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières en vigueur et notamment :

Le Code de la Santé Publique

Le Code Civil

Le Code de la Construction et de l'Habitation

Le Code de la Voirie Routière

Le Code Général des Collectivités Territoriales

Le Code de l'Environnement

Le Code Rural et Forestier

Le Règlement Sanitaire Départemental

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

- Compatibilité des règles de lotissement* et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

Dans le cas où les dispositions du PLU seraient plus restrictives que celles d'un lotissement* autorisé préalablement, les dispositions du lotissement* s'appliquent durant 5 ans à compter du certificat d'achèvement du lotissement* : à l'issue de ce délai, les règles du PLU peuvent s'appliquer sur décision du Conseil Municipal.

Dans le cas où les dispositions du lotissement* seraient plus restrictives que celles du PLU publié, ce sont les dispositions du règlement du lotissement* autorisé qui s'appliquent.

Les règles propres aux lotissements* cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou décision expresse du Conseil Municipal prise après enquête publique.

ARTICLE DG 3. DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en 4 types de zones :

Les zones urbaines dites « **zones U** » dans les quelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones UP, UC et UL et UV

Les zones à urbaniser dites « **zones AU** », qui sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation. Il s'agit des zones AU et 1AUP

La zone agricole dite « **zone A** » à protéger en raison de la richesse des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites « **zones N** », à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ou de la valeur forestière.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement. Chaque zone peut comporter des secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières.

ARTICLE DG 4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés au plan de zonage :

a) Les emplacements réservés

Les emplacements nécessaires aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics sont repérés au plan de zonage et listés en annexe du dossier.

b) Les espaces boisés classés

Les terrains inscrits en espaces boisés classés qui sont délimités au plan de zonage, sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 5. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

Aucune adaptation mineure ne peut être accordée aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.

ARTICLE DG 6. ACCES ET VOIRIE***Accès***

L'accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. (cf. annexe informative)

Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre notamment l'accès des véhicules de secours et de livraisons.

Une opération peut être interdite ou soumise à prescriptions spéciales si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

L'aménagement de toute voirie en impasse n'est admis qu'en zone 1AUP, sous réserve que sa longueur ne dépasse pas 50m ou dans le cas d'opérations réalisées par tranches successives, en aménagement provisoire.

ARTICLE DG 7. DESSERTE PAR LES RESEAUX***Eau potable***

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable, lorsqu'il existe, et à la charge du constructeur.

En l'absence de réseau public d'eau potable, la desserte par source, puits ou forage privé ne pourra être admise que dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur, notamment après autorisation préfectorale ou déclaration à la DDASS. La protection de cette ressource en eau contre les contaminations bactériologiques et chimiques doit être prévue par le propriétaire.

Toute construction dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement**Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement (obligatoire) au futur réseau collectif.

Les rejets d'effluents non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement sont soumis à autorisation.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel

adapté au terrain et conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Les bâtiments agricoles, soumis à une autre réglementation, ne sont pas soumis à cette obligation.

Chaque projet d'assainissement non collectif requiert une étude à la parcelle, en application de l'arrêté préfectoral instaurant les périmètres de protection de la prise d'eau de saint-Marcellin (DUP du 2 juillet 1998).

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, à la charge du constructeur.

Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (voirie privée, aire de stationnement...) doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau des eaux usées ou se déverser sur la voie publique.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Electricité - Télécommunication

- Electricité

En toutes zones

- les réseaux d'alimentation en électricité et de raccordement au téléphone seront réalisés en souterrain entre les constructions et le réseau public.

Dans les zones UP, UC, UL, UV, 1AUP et AU:

- les réseaux de distribution haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique

- Télécommunications (téléphone, réseau câblé...)

Dans les zones UP, UC, UL, UV, 1AUP et AU, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

- Eclairage public

Dans les zones UP, UC, UL, UV, 1AUP et AU, les voies privées de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation. L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

ARTICLE DG 8 . ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UP, 1AUP et NP,

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

Les chalets bois sont autorisés pour les abris de jardins dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

Les constructions doivent répondre aux exigences suivantes :

Implantation :

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, nonobstant le respect des obligations des articles 6, 7, 8 et 13.

Volumétrie

Les constructions nouvelles, les extensions* et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement.

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où elles sont localisées à l'intérieur des cours et jardins. Leurs volumes seront traités comme des annexes ;

Elles seront en bois, en métal à peindre ou en aluminium de couleur sombre.

Les auvents construits avec une structure bois recouverts de tuiles sont autorisés. Les ouvrages métalliques recouverts de verre armé, du type marquise sont interdits.

Les panneaux solaires doivent être intégrés aux pans de toiture, à une distance minimum de 2m de l'égout de toiture, en évitant tout effet, même faible, de superstructures surajoutées. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et de couleur sombre.

Les climatiseurs en applique sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public.

Antennes

Les antennes seront de préférence intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettront. Dans le cas contraire, le nombre d'antennes par immeuble sera limité à une.

Les antennes paraboliques devront être de couleur sombre. Leur implantation sera choisie pour être le moins visible possible depuis le domaine public, compte tenu des contraintes de réception.

Toitures et couvertures**Volumes des toitures**

Les toitures terrasses sont interdites.

Les toitures seront à deux pans par volume dans le sens convexe, d'une pente comprise entre 30 et 50%. L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petites dimensions (superficie inférieure à 10 m²).

Les toits à 3 pans sont autorisés pour les constructions situées à l'angle des rues ou en fin d'îlots.

Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les chiens assis et les jacobines sont interdits.

Les toitures des bâtiments existants ne pourront recevoir que des modifications mineures, soit pour unifier un ensemble trop complexe, soit pour remédier à des défauts d'étanchéité.

Matériaux de toiture :

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge type canal de petits éléments (13 éléments au m²).

En cas de réfection de toiture, les éléments de décor en terre cuite ou métal, tel que faîtières, macarons, épis de faîtage, galeries, seront conservés et remis en situation. De même pour les génoises en tuiles ou briques, ainsi que pour les corniches en pierre.

Conduits de fumée et souche de cheminée

Les conduits de fumée devront être enduits. Ils sont interdits en saillie sur les façades, sauf au dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts.

Les cheminées seront enduites. Celles construites en briques pleines pourront rester non enduites.

Matériaux de façades

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes compris, les murs de clôtures, de soutènement et les murets de jardin.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits (béton grossier, briques, parpaing d'agglomérés...) ne pourront rester apparents.

Les matériaux d'imitation sont interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, ...)

Les bardages bois lazurés sont autorisés.

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment, avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale « gore » non tamisé de granulométrie 0.4 à 0.6, brossé, sablé ou lavé à l'eau acidulée pour faire apparaître les granulats et obtenir la coloration voulue.

A défaut de sable « gore », la coloration du mortier sera choisie dans le nuancier déposé en mairie.

Les enduits prêts à l'emploi pourront être utilisés et seront teintés de manière à obtenir la même teinte que les enduits traditionnels réalisés avec le sable « gore » ou une teinte du nuancier déposé en mairie. Ils pourront être grattés.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

Les joints rubanés ou de forme trop compliqués sont proscrits.

Les murs en pierre ne doivent pas être enduits, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale.

Les pierres apparentes isolées sont proscrites à l'exception des pierres de support d'échafaudage d'origine.

Le ciment gris et nu, les enduits du type tyrolienne, rustique, à la brosse ou balayés sont interdits.

Percements – menuiseries

Sur un bâtiment existant, lors de la création de nouveaux percements, la proportion devra s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine et avec celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit.

Les éventuels garde-corps seront traités avec simplicité, sauf dans le cas d'une restitution à l'identique. L'utilisation de l'aluminium et du verre est interdite.

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisées en bois. Les bois exotiques jaunes ou rouges seront peints. Il n'est autorisé que deux couleurs par construction. Les volets seront peints d'une seule teinte par bâtiment.

Les couleurs seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

Les volets seront en bois:

- de type à panneaux et traverses, les volets en Z étant interdits
- de type persienne
- à doubles lames (horizontales côté intérieur, verticales côté extérieur).

Les portes de garages seront traitées en lames de bois. Les portails en métal déployé, tôle ondulée et PVC sont interdits.

Les éléments de serrurerie seront peints de couleur sombre.

Clôtures

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

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures, aux murs de façades ou au sol et non pas disposés en applique ou isolément en hauteur.

Les clôtures tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en PVC sont proscrites.

La hauteur des murs est limitée à 1,50m.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un muret dont la hauteur est de 0.80m au plus, surmonté d'un grillage ou d'une barrière bois ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est limitée à 1,80m par rapport au niveau du domaine public.

Les caractéristiques des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité ou d'intégration dans le paysage bâti et le traitement des espaces publics.

Pour le traitement des enduits ou rejointoiements, il convient d'utiliser les règles établies pour les façades des immeubles.

ARTICLE DG 9. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UC, UL et N et POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES DE LA ZONE A

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

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

Lorsqu'un projet est de nature, par son importance ou le caractère contemporain et novateur de son architecture, à modifier fortement le site préexistant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus larges que ceux énoncés au présent article. L'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence du projet avec le caractère général du site et la destination du bâtiment.

En dehors des cas évoqués ci-dessus, les constructions doivent répondre aux exigences suivantes :

- **Implantation :**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, dans le respect des obligations des articles 6, 7, 8 et 13.

- **Volumétrie**

Les constructions nouvelles, les extensions* et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité des volumes, un aspect architectural et des implantations s'intégrant dans l'environnement.

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

Les serres et vérandas devront être en harmonie avec le bâtiment sur lequel elles sont implantées notamment par le respect des pentes de toiture et des proportions du bâtiment principal.

Les panneaux solaires, doivent être intégrés à la volumétrie des constructions, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façades sont interdites.

- Toitures et couvertures

L'inclinaison des différents pans de toiture sera homogène sur l'ensemble du bâti, comprise entre 30 et 50%.

Les toitures seront à deux, trois ou 4 pans par volume dans le sens convexe.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petites dimensions (superficie inférieure à 20 m² ou plus petite dimension horizontale inférieure à 3m).

Les faîtages devront être réalisés dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge type canal de petits éléments (13 au m²).

Les toitures terrasse sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes, à condition de présenter des dimensions inférieures à 4m ou une surface inférieure à 20m² de SHON. Dans ce cas, le matériau de couverture doit être adapté à son usage et ne présenter aucun effet de brillance.

Les panneaux solaires en toiture doivent suivre la pente du toit en évitant tout effet de superstructures surajoutées. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et seront de couleur sombre.

Toiture de piscine :

Les piscines pourront recevoir des couvertures différentes si la hauteur absolue est inférieure à 3m. Selon le site d'implantation, des masques végétaux pourront être exigés afin de limiter l'impact sur le paysage.

Toiture de vérandas :

Les vérandas pourront recevoir des couvertures des couvertures en verre ou matériaux synthétiques transparents.

- Revêtements, matériaux

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être enduits ou jointoyés. Les matériaux d'imitation sont interdits (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois).

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement.

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux blanche avec incorporation de sable de carrière, la teinte sera choisie dans la palette de couleurs consultable en mairie. Les enduits seront mis en œuvre à la taloche puis grattés ou brossés. Les enduits prêts à l'emploi offrant les mêmes caractéristiques techniques et d'aspect, y compris de couleur, pourront également être mis en œuvre.

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, en particulier, en ce qui concerne les teintes, à choisir dans le nuancier déposé en mairie.

Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux de couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des murs est limitée à 1,50m.

Les clôtures peuvent également être constituées d'un muret dont la hauteur est de 0.80m au plus, surmonté d'un grillage ou d'une barrière bois ajourée. Dans ce cas, la hauteur de la clôture est limitée à 1,80m par rapport au niveau du domaine public.

La hauteur* des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation, ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité, ou de bonne ordonnance en usage.

Le traitement des murs de clôture est soumis aux mêmes règles que les façades des bâtiments.

ARTICLE DG 10. DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES**ZONE UP**

La zone UP comprend deux secteurs UP1 et UP2 :

- le secteur UP1 dans lequel le réseau d'assainissement collectif est existant ou en projet,
- le secteur UP2 dans lequel il n'est prévu aucun réseau d'assainissement collectif.

La zone UP1 du bourg est concernée par l'orientation d'aménagement de la Coursière (pièce 5-a)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UP - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

- Les constructions à usage
 - o agricole
 - o industriel
 - o d'entrepôts commerciaux
- Les garages isolés sur les tènements non construits.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts aux publics
 - o les dépôts de véhicules
 - o les garages collectifs de caravanes
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir

ARTICLE UP - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale ou de commerce, dès lors que la SHON totale est inférieure à 200m² par tènement, y compris les surfaces de réserves et les extensions
- Les constructions à usage mixte (habitat+activité) dès lors que la SHON consacrée à l'activité est inférieure à 200m² par tènement
- L'activité agricole, l'aménagement pour cet usage et la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage
- Les constructions à usage d'annexe*, lorsqu'elles sont liées à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 20m² d'emprise au sol* pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol* pour les garages.

- Les affouillements* ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

DEMOLITIONS : les démolitions de constructions existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation.

Au bourg, dans le secteur de la Coursière, les opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec l'orientation particulière d'aménagement (pièce 5-a du dossier PLU)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE UP - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions générales »

Le secteur UP1 est classé en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement.

Le secteur UP2 est classé en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement.

ARTICLE UP - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul et dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de ce front.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en continuité ou en alignement avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour une meilleure adaptation aux particularités topographiques du site.

ARTICLE UP - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives

* s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite

* s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Dispositions générales : Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services Publics et les constructions à usage d'équipement collectif,
- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent alors les dispositifs de l'article 8.

ARTICLE UP - 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP - 10. HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.

Dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti ou le prolonge, la hauteur moyenne de l'ensemble du front bâti est la référence de hauteur.

La hauteur des constructions neuves sera au moins égale celle de l'immeuble d'habitation adjacent ou voisin le plus bas, sans pouvoir dépasser celle de l'immeuble d'habitation ou voisin le plus haut.

Dans le cas d'une construction isolée, la hauteur maximale autorisée est de 7m à l'égout de toiture.

ARTICLE UP - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 8 du Titre I « Articles communs à toutes ou plusieurs zones »

ARTICLE UP - 12. STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux besoins des constructions ou des activités devront être réalisées en dehors du domaine public lorsque la structure foncière le permet.

ARTICLE UP - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site naturel ou bâti sont interdits.

ARTICLE UP - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

La zone UC comprend deux secteurs UC1 et UC2 :

- le secteur UC1 dans lequel le réseau d'assainissement collectif est existant ou en projet,
- le secteur UC2 dans lequel il n'est prévu aucun réseau d'assainissement collectif.

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

ARTICLE UC - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

Les constructions à usage

- agricole
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- Les lotissements à usage d'activité
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts aux publics
 - o les dépôts de véhicules
 - o les garages collectifs de caravanes
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir

ARTICLE UC - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale ou de commerce, dès lors que la SHON totale est inférieure à 200m² par tènement, y compris les surfaces de réserves et les extensions
- Les constructions à usage mixte (habitat+activité) dès lors que la SHON consacrée à l'activité est inférieure à 200m² par tènement
- Les constructions à usage d'annexe, lorsqu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 20m² d'emprise au sol pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol pour les garages.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC - 3. ACCES ET VOIRIE**

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE UC - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions générales »

Le secteur UC1 est classé en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement.

Le secteur UC2 est classé en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement.

ARTICLE UC - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Dans le secteur UC1, les caractéristiques du terrain ne sont pas réglementées.

Dans le secteur UC2, tout tènement*ou ensemble de propriétés support d'une construction nouvelle doit présenter des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement d'un dispositif d'assainissement autonome, selon les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement et les normes en vigueur.

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

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

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

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements.

ARTICLE UC - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives

* s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite

* s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE UC - 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC - 9. COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface du tènement.

ARTICLE UC - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et d'activité
- 4m pour les annexes.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE UC - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9 du Titre I « Articles communs à toutes ou plusieurs zones »

ARTICLE UC - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les bâtiments autres que les logements, la capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place par logement.

ARTICLE UC - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les aires de stationnement* à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries (cheminements piétonniers, pistes cyclables, espaces paysagers d'accompagnement) à raison de 5% de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

ARTICLE UC - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UL

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

ARTICLE UL - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les occupations et utilisations du sol non liées aux activités de sport et de loisirs autres que celles autorisées à l'article UL - 2.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.

ARTICLE UL - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant, reconstructions en cas de sinistre et occupations du sol nécessaires aux activités de sport et de loisirs, à usage d'équipement collectif
- Les constructions à usage d'habitat à condition que le logement soit destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des activités de sport et de loisirs
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne constituent pas une gêne pour les activités prévues dans la zone

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE UL - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions générales »

La zone UL est classée en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement.

ARTICLE UL - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UL - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives

* s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur

* s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE UL - 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité ne peut être inférieure à 4 m.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif

ARTICLE UL - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations et d'activité
- 4m pour les annexes.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UL - 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG 9 du Titre I « Articles communs à toutes ou plusieurs zones »

ARTICLE UL - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant au fonctionnement courant des équipements et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UL - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UL - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UV

La zone UV correspond à l'ensemble bâti du Château de Valinches et de ses dépendances.

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

ARTICLE UV - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions nouvelles et toute extension des bâtiments existants, à l'exception de celles nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics.

Sont interdits

- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts aux publics
 - o les dépôts de véhicules
 - o les garages collectifs de caravanes
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir

ARTICLE UV - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement des bâtiments existants à usage d'habitat, artisanat, bureaux, commerce, tourisme, service.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

DEMOLITIONS : les démolitions de constructions existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE UV - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions générales »

La zone UV est classée en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement.

ARTICLE UV - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UV - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées au-delà de la marge de recul portée au plan de zonage.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour une meilleure intégration au contexte architectural.

ARTICLE UV - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent alors les dispositifs de l'article 8.

ARTICLE UV - 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UV - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UV - 10. HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE UV - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère du site sont interdits.

Les aménagements des bâtiments existants doivent répondre aux exigences suivantes :

Volumétrie

Les aménagements seront réalisés dans l'enveloppe bâtie existante, sans modification de la volumétrie générale des bâtiments.

Les vérandas sont autorisées dans la mesure où elles sont localisées à l'intérieur des cours et intégrées dans le volume existant.

Elles seront en bois, en métal à peindre ou en aluminium de couleur sombre.

Les panneaux solaires doivent être soit intégrés aux pans de toiture, à une distance minimum de 2m de l'égout de toiture, en évitant tout effet, même faible, de superstructures surajoutées, soit posés au sol. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et de couleur sombre.

Les climatiseurs en applique sur façade sont interdits.

Antennes

Le nombre d'antennes sera limité à une par corps de bâtiment.

Les antennes paraboliques devront être de couleur sombre. Leur implantation sera choisie pour être le moins visible possible depuis le domaine public, compte tenu des contraintes de réception.

Toitures et couvertures

Matériaux de toiture :

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge type canal de petits éléments (13 éléments au m²).

En cas de réfection de toiture, les éléments de décor en terre cuite ou métal, tel que faîtières, macarons, épis de faîtage, galeries, seront conservés et remis en situation. De même pour les génoises en tuiles ou briques, ainsi que pour les corniches en pierre.

Conduits de fumée et souche de cheminée

Les conduits de fumée sont interdits en saillie sur les façades.

Les cheminées seront enduites. Celles construites en briques pleines pourront rester non enduites.

Matériaux de façades

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes compris, les murs de clôtures, de soutènement et les murets de jardin.

Les enduits et rejointoiements seront exécutés au mortier de chaux aérienne éteinte pour le bâtiment, avec incorporation de sable de carrière coloré de provenance locale « gore » non tamisé de granulométrie 0.4 à 0.6, brossé, sablé ou lavé à l'eau acidulée pour faire apparaître les granulates et obtenir la coloration voulue. La coloration du mortier sera identique à l'existant.

Les enduits prêts à l'emploi pourront être utilisés et seront teintés de manière à obtenir la même teinte que l'existant.

Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

Les joints rubanés ou de forme trop compliqués sont proscrits.

Les murs en pierre ne doivent pas être enduits, sauf en cas de nécessité technique ou architecturale.

Les pierres apparentes isolées sont proscrites à l'exception des pierres de support d'échafaudage d'origine.

Le ciment gris et nu, les enduits du type tyrolienne, rustique, à la brosse ou balayés sont interdits.

Percements – menuiseries

Lors de la création de nouveaux percements, la proportion devra s'accorder à celles des ouvertures existantes d'origine et avec celle de la façade dans laquelle elle s'inscrit.

Les éventuels garde-corps seront traités avec simplicité, sauf dans le cas d'une restitution à l'identique. L'utilisation de l'aluminium et du verre est interdite.

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisées en bois. Les bois exotiques jaunes ou rouges seront peints. Il n'est autorisé que deux couleurs par construction. Les volets seront peints d'une seule teinte par bâtiment.

Les couleurs seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

Les volets seront en bois de type à panneaux et traverses ou à doubles lames (horizontales côté intérieur, verticales côté extérieur).

Les portes de garages seront traitées en lames de bois. Les portails en métal déployé, tôle ondulée et PVC sont interdits.

Les éléments de serrurerie seront peints de couleur sombre.

Clôtures

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

Les clôtures tant à l'alignement* que sur les limites séparatives doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le contexte bâti existant.

Les caractéristiques des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, salubrité ou d'intégration dans le paysage bâti et le traitement des espaces publics.

Pour le traitement des enduits ou rejointoiements, il convient d'utiliser les règles établies pour les façades des immeubles.

ARTICLE UV - 12. STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux besoins des constructions ou des activités devront être réalisées en dehors du domaine public.

ARTICLE UV - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE UV - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE 1AUP

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

ARTICLE 1AUP - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions, occupations ou installations non compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone ou susceptibles de rendre plus onéreux le coût des équipements nécessaires à cet aménagement ou de générer des risques ou des nuisances pour le voisinage, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des équipements publics, notamment :

Les constructions à usage

- agricole, industriel, d'entrepôts commerciaux
- Les lotissements à usage d'activité
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts aux publics
 - o les dépôts de véhicules
 - o les garages collectifs de caravanes
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisir
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées

ARTICLE 1AUP - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale ou de commerce, dès lors que la SHON totale est inférieure à 200m² par tènement, y compris les surfaces de réserves et les extensions
- Les constructions à usage mixte (habitat+activité) dès lors que la SHON consacrée à l'activité est :
 - o inférieure à 200m² par tènement s'il s'agit d'une habitation individuelle
 - o égale au plus à la SHON consacrée à l'habitat s'il s'agit d'habitat groupé ou semi-groupé
- Les constructions à usage d'annexe, lorsqu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 20m² d'emprise au sol pour les abris de jardins et 40 m² d'emprise au sol pour les garages.

Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur
- de dépasser la SHON autorisée (dans le cas d'activités)
- De compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

- Conditions de mise en œuvre

1. Les démolitions

Les démolitions de constructions existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation.

2. Travaux confortatifs ou d'aménagement* des constructions existantes

Les travaux d'aménagement* et d'extension* des constructions existantes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet

- d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur
- De compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution des travaux publics d'infrastructure futurs

Le cas échéant, le constructeur prendra à sa charge les dépenses de raccordement obligatoires aux réseaux publics lorsqu'ils seront réalisés, y compris, si elle est instituée, la taxe de raccordement aux réseaux d'eaux usées.

3. Réalisation d'aménagement et constructions neuves

Les opérations d'aménagement et de construction doivent être compatibles avec l'orientation particulière d'aménagement (pièce 5-a du dossier PLU)

Les constructions sont réalisées aux conditions suivantes :

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
- S'inscrire dans un plan masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tenements)
- S'adapter aux capacités d'équipements et aux choix de développement de la commune exprimés dans le PADD.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUP - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE 1AUP - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions générales »

La zone 1AUP est classée en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement.

ARTICLE 1AUP - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage.

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

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il pourra être imposé d'établir un pan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements*.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

ARTICLE 1AUP - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives
 - * s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - * s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif
- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

ARTICLE 1AUP - 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP - 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP - 10. HAUTEUR*

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et d'activité
- 4m pour les annexes.

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 1AUP - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 8 du Titre I « Articles communs à toutes ou plusieurs zones »

ARTICLE 1AUP - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires ou de deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les bâtiments autres que les logements, la capacité de stationnement devra répondre au besoin des activités, sans déborder sur le domaine public.

Les lotissements et opérations d'ensemble devront comporter des places de stationnement pour les visiteurs à raison d'une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AUP - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voirie (cheminements piétonniers, espaces paysager d'accompagnement) à raison de 5% de la surface totale du lotissement* ou de l'opération.

ARTICLE 1AUP - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE AU

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

ARTICLE AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- toutes les constructions nouvelles
- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone ou dont la nature ou l'implantation est susceptible de créer des contraintes supplémentaires lors de l'aménagement de la zone
- les utilisations ou occupations du sol portant atteinte à l'aspect et au caractère naturel de la zone

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

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée une modification du PLU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES AU – 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLES AU – 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLES AU – 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'axe de la voie

ARTICLE AU - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3m.

ARTICLES AU – 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLES AU – 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLES AU – 10. HAUTEUR

Non réglementé

ARTICLES AU –11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLES AU – 12. STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLES AU –13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLES AU – 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

.

ZONE A

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

ARTICLE A 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole existante.
- Les annexes aux habitations existantes liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole existante
- Les bâtiments agricoles et installations liés et nécessaires aux exploitations agricoles
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante (camping, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberge, chambres d'hôtes ...) en aménagement et extensions de bâtiments traditionnels existants. Les extensions seront strictement limitées à la réalisation des équipements techniques de confort ou de mise aux normes.
- Les occupations et utilisations du sol et les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur implantation ne nuise pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrive dans l'environnement par un traitement approprié.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE A - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions générales »

La zone A est classée en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement.

ARTICLE A - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la construction est raccordée au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain ne sont pas réglementées.

Lorsque la construction n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, mais nécessite un dispositif d'assainissement individuel, tout tènement ou ensemble de propriétés doit avoir une superficie et des caractéristiques permettant la réalisation et le fonctionnement de ce dispositif, selon les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement.

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

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

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3m.

Cette distance peut ne pas être imposée pour les aménagements, extensions et reconstruction de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7.BIS IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONE

Les constructions nouvelles, à l'exception des maisons d'habitations, de leurs annexes* et des équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à une distance d'au moins 100m de toute zone urbaine ou à urbaniser (UP, UC, **UL**, UV, AU, 1AUP)

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

Non réglementé

ARTICLE A - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A - 10. HAUTEUR

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitations,
- 12m pour les autres constructions
- 4m pour les annexes.

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

ARTICLE A - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Se reporter à l'article DG 9 du Titre I « Dispositions Générales »

Pour les bâtiments agricoles :

Les toitures pourront présenter des pentes comprises entre 15 et 50% et seront couleur rouge brique.

L'aspect des matériaux (forme, texture, couleur) sera en harmonie avec le paysage environnant. Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés. Les murs en matériaux bruts doivent être enduits, s'il y a lieu.

Les effets de brillance sont interdits. Le blanc, le noir et les couleurs vives sont interdites.

ARTICLE A - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE A - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE N

La zone N comprend un sous-secteur NP où s'applique l'article DG 8 relatif à l'aspect extérieur des constructions et où les démolitions sont soumises à autorisation.

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

ARTICLE N - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment

Les constructions nouvelles à usage

- agricole
- d'habitation
- industriel
- artisanal
- hôtelier
- de commerce
- de bureaux et de service,
- d'entrepôts commerciaux*

L'aménagement de bâtiments existants pour un usage agricole

Les lotissements* à usage d'habitation ou d'activités

Les installations et travaux divers* :

- dépôts de véhicule
- garage collectif de caravanes*
- affouillements* et exhaussements de sol à l'exception de ceux rendus nécessaires à la réalisation ou le fonctionnement des équipements prévus dans la zone.

Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées

Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage

ARTICLE N - 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées et soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

L'aménagement* et l'extension* des constructions à usage d'habitation ou mixte (habitation + activité autre qu'agricole) sous réserve

- qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande
- qu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter de plus de 20% la surface hors oeuvre brute* (SHOB) existante à la date de l'approbation du PLU
- qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination à l'exception de celles admises dans le secteur

Les constructions à usage d'annexes lorsqu'elles sont liées à une construction existante ou autorisée, dans la zone dans la limite d'une annexe par habitation et de 40 m² d'emprise au sol*
Les abris de jardins d'une superficie inférieure à 10 m²
Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 25m².
Les constructions et installations nécessaires à la protection, la gestion et la mise en valeur des sites, milieux naturels et paysages.

DEMOLITIONS : les démolitions de constructions existantes, totales ou partielles, sont soumises à autorisation dans le sous-secteur NP.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6 du Titre I « Dispositions générales »

ARTICLE N - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7 du Titre I « Dispositions générales »

La zone N est classée en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement.

ARTICLE N - 5. CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées, sous réserves des marges de reculemement éventuelles, dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.
- Pour des raisons de visibilité ou de sécurité
- Pour des raisons d'insertion dans le paysage ou de protection du site

ARTICLE N - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter

- a) soit en limites séparatives
 - s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur en limite
 - s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction
- b) soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur absolue* des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- a. pour des raisons d'ordonnancement architectural, notamment pour les aménagements et extensions* de bâtiments existants situés en retrait des limites séparatives et à une distance inférieure à 3m. Dans ce cas, il peut être autorisé ou imposé un retrait égal à la distance du bâtiment existant à la limite séparative.
- b. pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif
- c. dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8
- d. Pour des raisons d'insertion dans le paysage ou de protection du site

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

Non réglementé

ARTICLE N - 9. EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE N - 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage principal, et 4m pour les annexes et abri pour animaux

Cette règle peut ne pas être appliquée

- a. à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- b. dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans son volume antérieur
- c. pour des raisons d'insertion dans le paysage ou de protection du site

ARTICLE N - 11. ASPECT EXTERIEUR

Pour les zones N

Se reporter à l'article DG 9 du Titre I « Articles communs à toutes ou plusieurs zones »

Pour les sous-secteurs Np

Se reporter à l'article DG 8 du Titre I « Articles communs à toutes ou plusieurs zones »

ARTICLE N - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N - 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N - 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé

DEFINITIONS

Les astérisques figurant dans le présent règlement constituent un renvoi aux définitions suivantes.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE 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).

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS:

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT:

L'alignement est la détermination, par l'autorité compétente, de la limite entre les fonds privés et le domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L111-1 et L 112-1 du Code de la Voirie Routière)

Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT:

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

ANNEXE:

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

CARAVANE :

Est considérée comme caravane* le véhicule ou l'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 par lui-même ou être déplacé par simple traction.

A défaut de ces moyens de mobilité, son implantation, même temporaire, doit être autorisée par un permis de construire qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

CHANGEMENT D'AFFECTATION:

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

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

CLOTURE:

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.):

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

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.):

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF:

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL:

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

DEPOTS DE VEHICULES:

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes*, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. Exemple :

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

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements).

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

EMPRISE AU SOL:

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

EXPLOITATION AGRICOLE : critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole***Caractère de l'exploitation agricole***

L'exploitation doit être d'une superficie égale ou supérieure à la moitié de la surface minimum d'installation définie par arrêté ministériel pour le département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de trois ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la Dotation Jeune Agriculteur ».

Lien avec l'exploitation agricole :

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole (exemple forme sociétaire GAEC).

EXTENSION:

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES*:

Voir dépôts de véhicules*.

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Sont dénommées habitations légères de loisirs* au sens du Code de l'Urbanisme des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation qui vise certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR des bâtiments:

- Hauteur absolue

La hauteur absolue est la distance mesurée à partir du sol naturel à la verticale du point le plus haut du bâtiment, gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

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

- Hauteur à l'égout de toiture

La hauteur à l'égout de toiture est la distance mesurée en façade du sol naturel à la toiture.

- Hauteur en limite

La hauteur en limite est la distance mesurée verticalement entre le sol naturel et le point le plus haut du bâtiment situé sur cette limite

IMPASSE:

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS:

Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme Sont considérés comme installations et travaux divers

- les parcs d'attractions* et les aires de jeux* et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules* et les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements* et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT:

(Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme)

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans,

a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS:

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

PARCS D'ATTRACTIONS:

(Art. R 442 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions portant sur :

- Les surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les surfaces de plancher hors œuvre des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
- Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
- Les surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes des animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production

Sont également déduites de la surface hors œuvre brute :

- Dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, une surface forfaitaire de 5m² par logement pour les travaux d'amélioration sanitaire des locaux, la fermeture des balcons, loggias, et partie non closes en rez-de-chaussée
- Pour les travaux d'isolation des locaux d'habitation (thermique ou acoustique), une superficie égale à 5% de la surface hors œuvre brute* après application des déductions a, b et c sus-visées

La surface hors œuvre nette sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

TENEMENT:

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

VOIRIE:

Les cotes, données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle, correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.