

Plan Local d'Urbanisme Applicable au territoire de JARNIOUX

Modification n° 1

3. Règlement en vue de remplacer le Règlement opposable

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation
en date du 29 mars 2018.

Le Président,
Daniel FAURITE



SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION.....	2
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	10
ZONE UA.....	11
ZONE UC.....	18
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES AU"	25
ZONE AU.....	26
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A".....	34
ZONE A.....	35
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N".....	40
ZONE N	41
TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS	47
ARTICLE 11 -ZONES UA ET N.....	48
ARTICLE 11 - ZONES UC ET AU	53
ARTICLE 11- ZONES A.....	55
TITRE 7 - DEFINITIONS.....	56
TITRE 8 - ANNEXES.....	64
ANNEXE 1 : ESPACES BOISES CLASSES.....	65
ANNEXE 2 : EMBLEMES RESERVES.....	66

Notice d'utilisation

En préambule,

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R. 123.4 à R. 123.12 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 conformément à l'article 12 du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, maintenus en application jusqu'à la prochaine révision.

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre 1 du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, AU, AUc, A, N, Ni, Nv).

2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones UA
- " UC
- " AU pour Auc
- " A
- " N

3. - Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Exemple : une construction à usage d'activité économique ne pourrait atteindre la surface d'emprise au sol maximum, éventuellement définie à l'article 1, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

Les quatorze articles que l'on retrouve dans chacune des zones sont les suivants :

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3** : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 4** : Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel
- Article 5** : Caractéristiques des terrains justifiées par un dispositif d'assainissement non collectif
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol des constructions
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords prescriptions de protections
- Article 12** : Réalisation d'aires de stationnement
- Article 13** : Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14** : Coefficient d'occupation du sol

(nota : ces articles peuvent être renseignés en tout ou partie)

4 - **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5 - **Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés définis à l'article L 113-1 et L 113-2;
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les emplacements réservés pour des programmes de logements.
 - Etc... (cf. article R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme).

- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement
 - Les zones d'aménagement concerté
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de JARNIOUX

2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions des R 111-2, R 111-4, R111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

Art. R. 111-2 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Art. R. 111-4 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (1).*

Art. R. 111-26 : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

Art. R. 111-27 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.*

2 - 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 (annexées au dossier PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement - les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral - les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

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

4 - Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation :

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits

avant examen par des spécialistes. Toute contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

Art. *R.123-5. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.123-6. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Art. *R.123-7. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

Art. *R.123-8. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et

forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées :

- a) des constructions ;*
- b) des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- c) des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les clôtures et les murs de soutènement
- les clôtures et les murs de soutènement
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs

- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

(art. L152-3 à L152-6 du code de l'urbanisme créés par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1. Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2. Peuvent faire l'objet d'une dérogation (sur une ou plusieurs règles), par décision motivée, notamment pour permettre :
 - a) La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
 - b) La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
 - c) Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
 - d) La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
 - e) La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
 - f) La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
 - g) Sous conditions spécifiques, la réalisation de programme de logements locatifs sociaux.

6 - 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 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

Symboles particuliers :

- * : Termes définis au titre concernant les définitions du présent règlement.**

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureaux et service, équipement collectif ...) correspond à la partie centrale du village ou aux hameaux traditionnels proches du bourg.

Elle comprend le secteur UAr de risques géologiques.

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

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés* figurant au plan.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir¹ dans les périmètres de protection des monuments historiques.

¹ Ne pas omettre notamment les périmètres de protection des monuments historiques, des sites et des monuments naturels, des ZPPAUP, le territoire des communes visées par la loi n 48-1360 du 1er Septembre 1948 (communes de plus de 10 000 habitants), les périmètres de restauration immobilière et les secteurs sauvegardés.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à usage d'entrepôt commercial
- b) Les lotissements * à usage d'activités économiques
- c) les installations classées * pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et qui génèrent des servitudes d'utilité publique.
- d) 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 loisirs*.
- e) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- a) les constructions à usage d'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) l'aménagement * et l'extension * des constructions à usage agricole existantes.
- c) la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- e) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- f) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- g) **Dans le secteur UAr :**
 - Déblais : seuls les déblais provisoires, avec réalisation de talus, de 1 m de hauteur et de 10 m de longueur maximum seront autorisés.
Les talus de déblais seront réglés à 3 pour 2 (B/H) ; ils seront protégés par du polyane.
 - Soutènement : pour des hauteurs de déblais dépassant 1 m, on devra envisager la réalisation de soutènements (murs, parois clouées, ...) et d'un renforcement probable des pentes à l'amont. Ce système de fondations sera envisageable pour des ouvrages légers de type R+1 à R+2 sur un niveau de sous-sol maximum.

- Remblais : Compte tenu de la compressibilité des argiles rencontrées par nos sondages, tout rehaussement du terrain naturel est à proscrire dans les zones construites où on interdira toute zone de remblai.
Ailleurs, les remblais seront limités à 2 m de hauteur, leur pente sera réglée à 3 pour 2 (B/H).
- Drainage :
 - . toute arrivée d'eau observée sera immédiatement captée et rejetée vers un exutoire.
 - . en cas d'arrivée d'eau importante, on devra assainir la zone par réalisation de tranchées drainantes.
 - . les parties enterrées des ouvrages seront protégées par un drainage périphérique conduit vers un exutoire.
- infiltration de l'eau dans le sol :
Les eaux pluviales et les eaux usées ne seront en aucun cas rejetées dans le sol en place compte tenu de son caractère argileux marqué.
Elles seront évacuées gravitairement en dehors de la zone à risque géologique.
Les eaux pluviales seront rejetées vers l'exutoire adapté le plus proche.
Pour les eaux usées, une fois évacuées de la zone à risque, on respectera les prescriptions du schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration sur la commune.

Lorsque le projet d'utilisation du sol nécessite le franchissement du cours d'eau, l'accès à créer devra permettre le libre écoulement de l'eau avec une section de buses au moins égale à celle du passage existant du même type, situé immédiatement en aval.

ARTICLE UA 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, des permis groupés* valant division et des Z.A.C.* comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou

cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article L 331-10 du code de la santé publique.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Dans l'ensemble de la zone Um, les réseaux secs ainsi que les branchements devront être réalisés en souterrain ou dissimulés en façade.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Néant.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement* actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, des Z.A.C et des permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

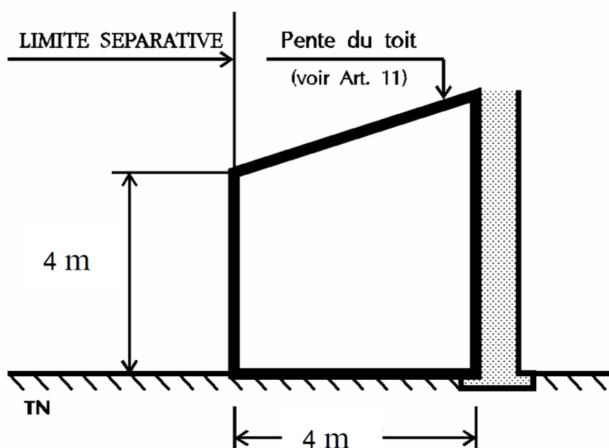
ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 m.

Au-delà d'une profondeur de 25 m, comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul exposées ci-après :

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de [4 m] des dites limites.

c) Recul minimum de 2 mètres entre la limite de propriété et la piscine :

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin (= eau, c'est à dire hors margelle).

Ces dispositions ne sont pas exigées :

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

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

Néant.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol*.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ;

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 % de la surface du terrain.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour deux emplacements.
- d) Dans les lotissements* ou permis groupés* valant division comportant au moins 10 lots et les Z.A.C.* comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération².
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

² Paragraphe devant être supprimé pour les petits lotissements en zone rurale

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu.

Cette zone où prédomine l'habitat individuel correspond aux quartiers périphériques du bourg et à certains hameaux.

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

Elle comprend les secteurs UCr et UCr1 de risques géologiques.

RAPPELS

1. - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
3. - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
5. - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir³ dans les périmètres de protection des monuments historiques notamment.

³ Ne pas omettre notamment les périmètres de protection des monuments historiques, des sites et des monuments naturels, des ZPPAUP, le territoire des communes visées par la loi n 48-1360 du 1er Septembre 1948 (communes de plus de 10 000 habitants), les périmètres de restauration immobilière et les secteurs sauvegardés.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à usage d'entrepôt commercial
- b) Les lotissements * à usage d'activités économiques
- c) les installations classées * pour la protection de l'environnement.
- d) 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 loisirs*.
- e) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées
- g) Dans le secteur UCr1 les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DESCONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- a) les constructions à usage d'habitation dans la zone UC et dans le secteur UCr à l'exception du secteur UCr1.
- b) les constructions à usage d'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) l'aménagement * et l'extension * des constructions à usage agricole existantes.
- d) Les constructions à usage hôtelier, de commerce, artisanal, de bureaux et de service à condition qu'elles soient intégrées à une construction à usage d'habitation et sous réserve que la surface de plancher affectée aux activités économiques n'excède pas [30 %] de la surface de plancher totale.
- e) les constructions à usage d'annexe * et de stationnement * lorsqu'ils constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50m² d'emprise au sol.
- f) la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- g) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- h) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

i) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

j) Dans les secteurs UCr et UCr1:

- Déblais : les déblais avec réalisation de talus seront limités à une hauteur de 3 m. Les talus de déblais seront réglés à 3 pour 2 (B/H) ; ils seront protégés par du polyane en phase provisoire et végétalisés en phase définitive.
- Soutènement : pour des hauteurs de déblais dépassant 3 m, on devra envisager la réalisation de soutènements (murs, parois clouées, ...).
- Remblais : la hauteur des remblais sera limitée strictement à 2 m et leur pente réglée à 3 pour 2 (B/H). En effet, pour un remblai de hauteur supérieure, les tassements induits dans les couches argileuses seraient supérieures à 2 cm, ce qui pourrait s'avérer déstabilisant pour le terrain ou le projet envisagé.
- Drainage :
 - . toute arrivée d'eau observée sera immédiatement captée et rejetée vers un exutoire.
 - . en cas d'arrivée d'eau importante, on devra assainir la zone par réalisation de tranchées drainantes.

ARTICLE UC 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, les permis groupés* valant division et les Z.A.C.* comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Dans les secteurs UCr et UCr1:

Infiltration de l'eau dans le sol :

Les eaux pluviales et les eaux usées ne seront en aucun cas rejetées dans le sol en place compte tenu de son caractère argileux marqué.

Elles seront évacuées gravitairement en dehors de la zone à risque géologique. Les eaux pluviales seront rejetées vers l'exutoire adapté le plus proche.

Pour les eaux usées, une fois évacuées de la zone à risque, on respectera les prescriptions du schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration sur la commune.

ELECTRICITE ET TELEPHONE⁴ :

Dans les lotissements* et les Z.A.C.* ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Néant.

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

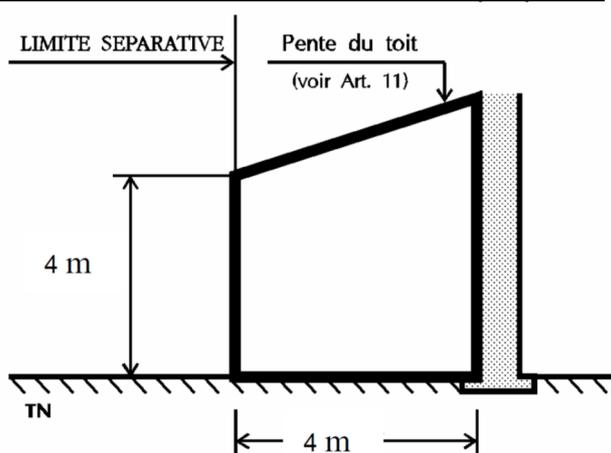
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* ,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement* ,
- pour les voies de desserte interne des lotissements* , des Z.A.C.* et permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

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

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à l'exception des débords de toiture au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans être inférieure à 4 m.

⁴ A ne mentionner qu'avec l'accord des Administrations concernées

c) Recul minimum de 2 mètres entre la limite de propriété et la piscine :

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin (= eau, c'est à dire hors margelle).

Ces dispositions ne sont pas exigées :

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

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

Néant.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE UC 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UC 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 % de la superficie du terrain.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Dans les lotissements* ou permis groupés* valant division comportant au moins 10 lots et les Z.A.C.* comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération⁵.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

⁵ Paragraphe devant être supprimé pour les petits lotissements en zone rurale

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone se subdivise en :

- des secteurs AUcr de risque géologiques faibles, bénéficiant à leurs périphéries immédiates, d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme selon les règles d'urbanisme de la zone urbaine multifonctionnelle UC. L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique ou privée et selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article AU – 2.1)
- un secteur AUa pouvant immédiatement recevoir des constructions sous forme organisée et dense.
- des secteurs AU (sans indice à priori) ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique (Cf. article AU2 – 2.1) précédée d'une concertation mise en œuvre selon les modalités de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme.
- un secteur AUr de risque géologique non urbanisable immédiatement

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'immeuble de la zone AU sauf stipulations contraires.

RAPPELS

1. - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
3. - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
5. - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir⁶ dans les périmètres de protection des monuments historiques.

⁶ Ne pas omettre notamment les périmètres de protection des monuments historiques, des sites et des monuments naturels, des ZPPAUP, le territoire des communes visées par la loi n 48-1360 du 1er Septembre 1948 (communes de plus de 10 000 habitants), les périmètres de restauration immobilière et les secteurs sauvegardés.

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) les constructions à usage d'entrepôt commercial
- b) Les lotissements * à usage d'activités économiques
- c) les installations classées * pour la protection de l'environnement.
- d) 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 loisirs*.
- e) les autres occupations et utilisation du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les dépôts de véhicules *
 - les garages collectifs de caravanes *.
- f) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'annexes* ou de stationnement* lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol*.
- b) Les clôtures et les murs de soutènement.
- c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 50 m² :
 - l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher n'excède pas 250 m² pour les constructions à usage d'habitation et l'emprise au sol* n'excède pas 400 m² pour les constructions à usage d'activité économique*,
 - la reconstruction* de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

e) dans les secteurs AUcr

- Déblais : les déblais avec réalisation de talus seront limités à une hauteur de 3 m. Les talus de déblais seront réglés à 3 pour 2 (B/H) ; ils seront protégés par du polyane en phase provisoire et végétalisés en phase définitive.
- Soutènement : pour des hauteurs de déblais dépassant 3 m, on devra envisager la réalisation de soutènements (murs, parois clouées, ...).
- Remblais : la hauteur des remblais sera limitée strictement à 2 m et leur pente réglée à 3 pour 2 (B/H). En effet, pour un remblai de hauteur supérieure, les tassements induits dans les couches argileuses seraient supérieures à 2 cm, ce qui pourrait s'avérer déstabilisant pour le terrain ou le projet envisagé.
- Drainage :
 - . toute arrivée d'eau observée sera immédiatement captée et rejetée vers un exutoire.
 - . en cas d'arrivée d'eau importante, on devra assainir la zone par réalisation de tranchées drainantes.

2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

21 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, sont admises celles visées au paragraphe 22 ci-après.

Selon les modalités suivantes :

- dans les secteurs AUcr et AUa :

* Sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction* s'inscrivant dans un schéma d'organisation portant sur l'ensemble du secteur concerné.

- dans les secteurs AU et AUr :

* L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs nécessite la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU.

22 - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci - avant, sont admis :

Sont admis :

- a) les constructions à usage d'équipement collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) l'aménagement * et l'extension * des constructions à usage agricole existantes.
- c) Les constructions à usage hôtelier, de commerce, artisanal, de bureaux et de service à condition qu'elle soit intégrées à une construction à usage d'habitation et sous réserve que la surface de plancher nette affectée aux activités économiques n'excède pas [30 %] de la surface de plancher totale.
- d) les constructions à usage d'annexe * et de stationnement * lorsqu'ils constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 50m² d'emprise au sol.
- e) la reconstruction * des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- f) les installations classées * pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.
- g) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- h) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- i) **Dans les secteurs AUcr :**
- Déblais : les déblais avec réalisation de talus seront limités à une hauteur de 3 m. Les talus de déblais seront réglés à 3 pour 2 (B/H) ; ils seront protégés par du polyane en phase provisoire et végétalisés en phase définitive.
 - Soutènement : pour des hauteurs de déblais dépassant 3 m, on devra envisager la réalisation de soutènements (murs, parois clouées, ...).
 - Remblais : la hauteur des remblais sera limitée strictement à 2 m et leur pente réglée à 3 pour 2 (B/H). En effet, pour un remblai de hauteur supérieure, les tassements induits dans les couches argileuses seraient supérieures à 2 cm, ce qui pourrait s'avérer déstabilisant pour le terrain ou le projet envisagé.
 - Drainage :
 - . toute arrivée d'eau observée sera immédiatement captée et rejetée vers un exutoire.
 - . en cas d'arrivée d'eau importante, on devra assainir la zone par réalisation de tranchées drainantes.

ARTICLE AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, les permis groupés* valant division et les Z.A.C.* comportant plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux non domestiques (eaux industrielles)

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Dans les secteurs AUcr :

Infiltration de l'eau dans le sol :

Les eaux pluviales et les eaux usées ne seront en aucun cas rejetées dans le sol en place compte tenu de son caractère argileux marqué.

Elles seront évacuées gravitairement en dehors de la zone à risque géologique. Les eaux pluviales seront rejetées vers l'exutoire adapté le plus proche.

Pour les eaux usées, une fois évacuées de la zone à risque, on respectera les prescriptions du schéma directeur d'assainissement en cours d'élaboration sur la commune.

ELECTRICITE ET TELEPHONE⁷ :

Dans les lotissements* et les Z.A.C.* ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLEAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Néant.

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

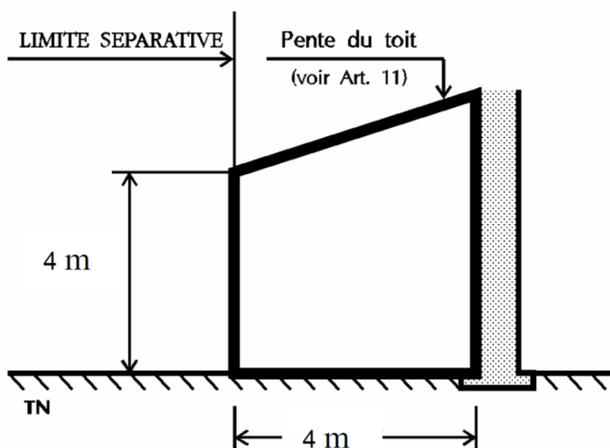
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* ,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement* ,
- pour les voies de desserte interne des lotissements* , des Z.A.C.* et permis groupés* valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

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

a) Construction réalisée en limite de propriété :



La construction dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4 m sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à l'exception des débords de toiture au point de la limite qui en est le plus rapproché, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée sans être inférieure à 4 m.

⁷ A ne mentionner qu'avec l'accord des Administrations concernées

c) Recul minimum de 2 mètres entre la limite de propriété et la piscine :

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin (= eau, c'est à dire hors margelle).

Ces dispositions ne sont pas exigées :

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

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

Néant.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30 % de la superficie du terrain.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Dans les lotissements* ou permis groupés* valant division comportant au moins 10 lots et les Z.A.C.* comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération⁸.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

⁸ Paragraphe devant être supprimé pour les petits lotissements en zone rurale

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

RAPPELS

1. - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
2. - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.
3. - Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non⁹ d'une caravane* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
 - a. sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes*,
 - b. dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
4. - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.
5. - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés* figurant au plan.
6. - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir¹⁰ dans les périmètres de protection des monuments historiques notamment.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

⁹ A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

¹⁰ Ne pas omettre notamment les périmètres de protection des monuments historiques, des sites et des monuments naturels, des ZPPAUP, le territoire des communes visées par la loi n 48-1360 du 1er Septembre 1948 (communes de plus de 10 000 habitants), les périmètres de restauration immobilière et les secteurs sauvegardés.

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - d'entrepôt commercial*,
 - d'équipements collectifs*,
 - artisanal ou industriel
 - de bureaux et de service.
- b) Les lotissements* à usage d'habitation et d'activités, les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* et les permis de construire suivis de division parcellaire.
- c) 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*.
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- e) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles*,
 - d'annexes* de stationnement* ou de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- b) L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles dans toute la zone A.
- c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 50 m² :
 - la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- d) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* dans l'ensemble des secteurs.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).
- g) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE A3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

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

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

VOIRIE :

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATION POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

- b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. (Ajouter éventuellement : Conformément aux préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire).
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UNDISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Il est, ou pas, fixé de superficie minimale de terrain * pour construire, en fonction des éventuelles préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire assainissement.

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

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

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin (= eau, c'est à dire hors margelle).

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale est fixée à 6 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation

La hauteur* maximale est fixée à 12 m au total pour les autres constructions.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Peuvent cependant être délimités dans cette zone :

- d'autres périmètres à l'intérieur desquels des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'ils ne portent atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondants à un règlement particulier :

- le secteur Na où la protection est forte,
- le secteur Nar de risques géologique où la protection est maximum,
- le secteur Ni où certaines activités de loisirs sont admises,
- le secteur Ns submersible,
- le secteur Nv de vestiges archéologiques.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-23 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme.

3 - Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ¹¹ d'une caravane* est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes*,
- dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-1 et suivants du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés* figurant au plan.

6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques notamment.

¹¹ A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

7 - Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables dans le secteur Nv.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - de bureaux et de service,
 - d'entrepôt commercial*,
 - artisanal et industriel.
 - d'habitation dans les secteurs Na, NI et Ns.
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - d'équipement collectif* dans le secteur Na,
 - de stationnement.
- b) Les lotissements* à usage d'habitation et d'activités, les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* et les permis de construire suivis de division parcellaire.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- d) Dans le secteur Na, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- e) Dans le secteur Nar, l'aménagement, le changement de destination et les extensions mesurées des constructions existantes.
- f) Les installations classées* pour la protection de l'environnement.
- g) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public, dans le secteur Na et Nb - les aires de stationnement* ouvertes au public, dans le secteur Na et Nb.
- h) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 50 m² :
 - l'aménagement* quel qu'en soit l'usage (habitation ou activité économique), sous réserve que dans le cas d'un changement d'affectation* celui-ci ne porte que sur la partie du volume du bâtiment existant correspondant à 50 % de son emprise au sol.
 - l'extension* en vue de l'habitation ou d'une activité économique sans excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaires.

- la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- b) Les constructions à usage d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol*.
- c) Les constructions à usage de piscine lorsqu'elle constitue sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.
- e) Les locaux techniques nécessaires à l'exploitation forestière ainsi que les constructions de type "refuge".
- f) Les constructions à usage d'équipements collectifs nécessaires à la pratique des loisirs dans le secteur NI.
- g) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs* dans le secteur NI.
- h) les aires de jeux et de sports* ouvertes au public dans le secteur NI.
- i) les aires de stationnement* ouvertes au public dans le secteur NI.
- j) les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).
- k) les constructions d'abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure à 60 m², à condition qu'ils soient implantés sur une limite parcellaire, que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres et qu'ils soient réalisés en bois et couverts de tuiles creuses.

ARTICLE N 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET EVENTUELLEMENT PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

EAU :

Secteur NI

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Secteur Na

- a) Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.
- c) L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux de piscine

Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372-1-1 et L 372-3 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331-10 du code de la santé publique.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS JUSTIFIEES PAR UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Secteurs NI et Na :

Il n'est pas fixé de superficie minimum de terrain* pour construire en fonction des éventuelles préconisations édictées dans l'étude technique reportée dans l'annexe sanitaire assainissement.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de la limite d'emprise publique.

La façade principale ou le faîtage dominant devront être parallèle ou perpendiculaire à cette limite.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, excepté les débords de toiture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

Les piscines devront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de tout point de la limite séparative. Le recul est calculé par rapport au bord intérieur du bassin (= eau, c'est à dire hors margelle).

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

SECTEUR Na :

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

SECTEUR NI :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain*.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser celle des bâtiments existants.
Dans le secteur NI, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m au total.
Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE PROTECTION

Se reporter au titre 6.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Les constructions, installations et terrains de camping, implantés dans le secteur NDI, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 70 %.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL *

Non réglementé.

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections

Article 11 Zones UA et N

RAPPEL

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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. »

Toute construction située dans le périmètre de protection du château (500 m de rayon), quelle que soit la zone, doit se conformer au règlement spécifique de la zone UA.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de JARNIOUX (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les bâtiments publics d'expression contemporaine ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

VOLUMETRIE

Les constructions édifiées à l'alignement sur la limite du domaine public devront respecter la volumétrie des constructions voisines par le rythme des façades, en cas de regroupement de parcelles, et par leur hauteur. La pente des toits sera comprise entre 30 et 45 %.

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans en section courante de rue. Les pignons sur rue sont interdits.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises ...) s'appuyant contre un mur ou un bâtiment plus haut.

Les toitures terrasse pourront être tolérées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants et ne pas dépasser un tiers de la surface (emprise au sol).

FONDATIIONS

Dans les secteurs UAr :

Compte tenu des résultats de nos investigations, on pourra envisager des fondations superficielles ancrées dans l'argile marron rencontrée à faible profondeur en PR1 et PR2. Ce système de fondation sera envisageable pour des ouvrages légers de type R+1 à R+2 sur un niveau de sous-sol maximum.

COUVERTURE

Dans la zone UA ainsi que dans le périmètre projeté du château (500 m rayon), les toits à faible pente seront couverts de tuiles canal ou romaines. Les tuiles canal régionales de récupération ou de fabrication artisanale sont recommandées.

Pour les tuiles de fabrication industrielle adaptée à la région, la couleur devra être rouge nuancé.

Les forêts seront soit en chevrons apparents traités en produit incolore ou peints soit traités au moyen d'une corniche intégrée à la façade.

Les souches de cheminée existantes devront être restaurées à l'identique. En cas de création on choisira une forte section rectangulaire ainsi qu'un couronnement en briques pleines et une implantation le plus proche possible du faîtage de la construction.

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit de dimension rectangulaire étirée en hauteur implantés sur un pan de toiture peu ou pas visible depuis l'espace public.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples et planes sans élément ostentatoire inutile.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées, conformément au nuancier.

Les panneaux solaires en façades ainsi que les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public proche.

Restauration de façades traditionnelles :

- Percements en étage courant : à conserver, ou rétablir en cas de transformation ayant altéré l'état d'origine.
Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant (hauteur environ 1,5 fois de largeur).
- Les fenêtres neuves doivent présenter exactement l'aspect extérieur des modèles anciens (division et proportions des carreaux, profils, section des montants) et les volets doivent être copiés sur des modèles traditionnels (à lamelles ou volets pleins) sans barre ni écharpe (type Z). Les persiennes repliables en tableau sont interdites, à l'exception de certaines ouvertures en rez-de-chaussée donnant sur les trottoirs.
- Les portes d'entrée d'immeuble ou de garage seront de préférence réalisées en menuiserie traditionnelle ; dans tous les cas elles seront peintes conformément au nuancier.
- En façades, toutes les menuiseries extérieures (y compris volets et portes) doivent être peintes, conformément au nuancier. Le bois apparent non peint est exclu.
- Les façades seront traitées au moyen d'un enduit à base de chaux naturelle prêt à l'emploi ou traditionnel taloché fin, affleurant progressivement la surface des pierres taillées d'encadrement de baies. Elles pourront être peintes (peintures à base de chaux ou minérales). Lorsque l'appareillage des pierres le permet, le jointement des matériaux en harmonie avec les traditions du pays des pierres dorées est vivement recommandé. La couleur des façades peintes sera conforme au nuancier.
- Les baies seront encadrées d'un bandeau régulier peint dans un ton assorti à la façade y compris le retour de tableau.
- Les gardes corps : à créer ou à remplacer devront s'inspirer des modèles anciens (serrurerie en fers pleins) ou éventuellement une barre d'appui en bois peint.

Pour la construction neuve ou la recomposition de façade dont la situation et l'aspect le permettent :

1. On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global de composition d'une façade contemporaine de qualité.
2. Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes s'ils sont rendus nécessaires par la structure même du bâtiment.
3. On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

FACADES COMMERCIALES

Sur les devantures de magasin tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques, en particulier sont à éviter.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du rdc ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc ...)

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

Les couleurs devront s'harmoniser avec l'ensemble de la façade.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Elles seront réalisées soit :

- Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de deux mètres et minimum de 1,50 m. L'épaisseur du mur sera de 40 cm et la couverture sera réalisée en tuiles creuses scellées au mortier de chaux visible sur la tranche ou en pierres du pays.
- Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur minimum, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique de fer rond ou demi rond peinte inspirée des modèles traditionnels.
- Les murs seront en pierres apparentes ou enduits au mortier de chaux grattés ou talochés dans un ton conforme au nuancier déposé en mairie
- Les portes et portails en bois ou en métal seront également peints conformément au nuancier.
- Les coffrets de branchements seront intégrés sans saillie dans les murs de clôture.

ANTENNES PARABOLIQUES

Rappel

Tout dispositif de dimensions supérieures à 1 mètre de diamètre est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le Maire, cf. R422-2 du Code de l'Urbanisme).

Antennes de dimensions inférieures à 1 mètre :

- L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite.
- Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée, etc ...) soit dans une courette fermée.

Article 11 Zones UC et AU

RAPPEL

L'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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. »

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

L'expression d'une architecture contemporaine de qualité, intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles

IMPLANTATION ET VOLUME

Les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale sous réserve des contraintes du parcellaire.

Les constructions doivent dans la mesure du possible présenter le faitage dominant (ou la façade principale) parallèle ou perpendiculaire à la limite d'emprise publique ou aux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être adaptées à la pente du terrain naturel. Les talus autour des constructions et les murs de soutènement -hauteur supérieure à 1,20 m- interdits. Les mouvements de terre sur terrain en pente épouseront la morphologie du terrain naturel.

En règle générale, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux, trois ou quatre pans avec un faitage dont la longueur est au minimum égale à la moitié de celle de la construction.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Les toitures avec effet de « tour » seront interdites.

Les pentes de toit devront être comprises entre 30 et 45 %. Les vérandas devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont accolées.

En toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures terrasses sont autorisées, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol, comme élément de liaison entre deux volumes plus importants, comme complément d'une habitation existante traité de manière contemporaine ou comme couverture de constructions d'architecture moderne.

L'extension mesurée des constructions existantes doit s'inspirer des caractéristiques architecturales du bâtiment même si celles-ci ne correspondent pas aux présentes règles.

ELEMENTS DE SURFACE

Les parements extérieurs devront rappeler la teinte des constructions traditionnelles. Les bardages bois sont autorisés qu'ils soient traités naturels.

Dans le périmètre projeté du château (500 m rayon), les toits à faible pente seront couverts de tuiles canal ou romaines. Les tuiles canal régionales de récupération ou de fabrication artisanale sont recommandées.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.

FONDATEMENTS

Dans le secteur de la Vigne Blanche UCr et AUr :

Dans un contexte d'argiles gonflantes, il y est donc indispensable de fonder les ouvrages à au moins 3 m de profondeur par rapport à leur niveau périphérique fini de façon à échapper à la zone de variations importantes de teneur en eau.

Ce dispositif de fondations doit être complété par la réalisation de trottoirs périphériques étanches de 3 m de largeur au minimum.

Dans le secteur UCr1, dans le secteur UCr et AUCr du Clos du Moulin, de Graveton et du bois Champ Dieu, les fondations superficielles ancrées dans l'argile marron clair avec quelques cailloutis rencontrée à partir de 1,10 m de profondeur sont autorisées

CLOTURES

Les clôtures seront composées :

- soit d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois) sans soubassement apparent, doublé d'une haie vive d'essence régionale. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser deux mètres.
- un mur de maçonnerie de 20 cm d'épaisseur, enduit dans un ton assorti à la façade non recouvert de grille ou grillage couvert de tuiles creuses scellées à la chaux ou de pierres de pays et d'une hauteur comprise entre 1,20 et 2 m pourra être autorisé si le contexte le permet.

Article 11

Zone A

Pour les constructions à usage agricole

La meilleure adaptation à la morphologie du terrain naturel sera recherchée

En parement de façade, le bâtiment composé avec ses espaces extérieurs utilisera soit des matériaux traditionnels (pierre, bois, brique) soit des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité de ton ocre sombre.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts est interdit.

La couverture des toits sera réalisée en tuiles rondes de type canal ou romaines.

L'emploi de tôle ondulée est interdit.

Les abris pour animaux doivent être implantés sur limite parcelle, d'une hauteur de 2,50 m, et moins de 20 m². Réalisé en pierre ou bois avec couverture en tuiles canal ou romaines.

Titre 7 - Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTION

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 notamment à l'article L 421-12 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 l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

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 qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public. (exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 4.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe page n° 5.

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-37 du code de l'Urbanisme.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-38 et R 111-39 du code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

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

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

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, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT Art. R.442-1 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 lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION*

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations tels que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisés par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PISCINE

Construction dont le fonctionnement est lié à la construction d'habitation. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme

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

PARCS D'ATTRACTIONS

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.

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions.

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

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

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE MINIMALE D'ASSUJETISSEMENT

Elle est fixée par arrêté préfectoral selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°DDT SEADER 2016 11 08 06 du 6 octobre 2016).

TERRAIN

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment 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.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).

Titre 8 - Annexes

Annexe 1 : Espaces boisés classés

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par les articles L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 5 : Emplacements réservés

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

... »

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante)

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
<p>Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune</p> <p>Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé</p> <p>Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :</p>	<p>Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an</p> <p>Acquisition de terrains</p> <p>Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir</p> <p>Modification ou révision du POS supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an</p> <p>Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE</p> <p>La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit</p>	<p>Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peut saisir le juge de l'expropriation</p> <p>Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé</p> <p>Mise à jour du POS supprimant l'emplacement réservé</p>	<p>Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir</p> <p>Transfert de la propriété</p>

1-11 ;16-19 ;23-28 ;33 ;35 ;38 ;39 ;41 ;42 ;45 ;46 ;48 ;53 ;57-74