



Plan Local d'Urbanisme
applicable au territoire de
SAINT-JULIEN



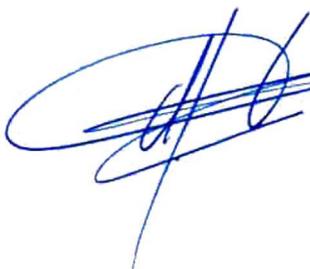
Modification n° 2

04. Règlement

En vue de remplacer le document opposable

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

Le Président,
Daniel FAURITE



VILLEFRANCHE
BEAUJOLAIS
agglo

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	12
ZONE UA	14
ZONE UH	26
ZONE UC.....	38
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES AU"	50
ZONE AU	52
ZONE AUA	56
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A"	64
ZONE A	66
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N"	74
ZONE N	76
TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS	84
ARTICLE 11 COMMUN A L'ENSEMBLE DES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....	85
TITRE 7 - DEFINITIONS.....	88

Titre 1 - Dispositions Générales

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.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-JULIEN.

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

1 - 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.

2 - 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.

3 - Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n°2004-90 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, 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 au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Toute contrevenante 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).

4 - Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R111-26 et R 111-27 du code de l'urbanisme demeurent applicables :

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.*

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du L 151-13 du code de l'urbanisme.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

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, milieux et espaces 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.

En zone N peuvent seuls être autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de COS mentionnés à l'article délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 151-25, ainsi que dans les secteurs délimités en application du L 151-13 du code de l'urbanisme.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts des possibilités de construire prévus à l'article L151-25. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficient des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux
 - d'entrepôts,
 - agricole,

- de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - les clôtures et les murs de soutènement,
 - 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,
 - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
 - 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 d'intérêt collectif 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 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 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

La prise en compte des risques identifiés sur la commune de Saint Julien se base sur les études établies par SED Ingénierie Conseil pour les risques d'inondation et de crues torrentielles et par Géolithe pour les risques géologiques. Ces études ont respectivement été établies en 2006 et en 2007. Elles sont annexées au présent PLU.

Les études ont permis d'identifier :

- des risques d'inondation de rivière du Marverand, faible, moyen et fort
- des risques de crues torrentielles, faible, moyen et fort
- des risques de mouvement de terrain.

Le territoire communal est décomposé en 5 zones:

La zone noire

Zone soumise à des risques d'inondation de rivière du Marverand (faible, moyen et fort) et à des risques forts de crues torrentielles.

Dans ces secteurs, toute construction neuve et tous remblais sont interdits, sauf travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou prévus aux articles L211-7 et suivants du code de l'environnement.

Pour la réhabilitation de bâtiments existants sans augmentation de la surface imperméabilisée, des prescriptions spécifiques sont à prendre en compte: Les clôtures seront établies de manière à ne pas faire barrage aux écoulements des eaux. Les sous sols sont interdits, et la côte du seuil habitable est fixée à + 0,3 m du niveau de la crue de 1993 pour les constructions situées le long du Marverand ou 0,3 m du terrain naturel pour les constructions situées sur les coteaux. Par ailleurs, il y a lieu :

- d'éviter l'utilisation de matériaux sensibles à l'eau, de mettre hors d'eau les dispositifs de coupure électriques et des produits susceptibles de polluer les eaux,
- de prévoir des dispositifs de prévention tels que la mise en place de batardeaux sur les ouvertures.

La zone rouge

Zone soumise à des risques moyens de crues torrentielles. Les constructions neuves et les clôtures s'implanteront de manière à ne pas faire obstacle aux écoulements des eaux. Les sous sols sont interdits et la côte de seuils habitable est fixée à 1 mètre au dessus du terrain naturel pour toutes les constructions neuves.

Pour la réhabilitation de bâtiments existants, cette côte est ramenée à + 0,3 m du niveau de la crue de 1993 pour les constructions situées le long du Marverand ou + 0,3 m du terrain naturel pour les constructions situées sur les coteaux.

Par ailleurs, il y a lieu :

- d'éviter l'utilisation de matériaux sensibles à l'eau, de mettre hors d'eau les dispositifs de coupure électriques et des produits susceptibles de polluer les eaux,
- de prévoir des dispositifs de prévention tels que la mise en place de batardeaux sur les ouvertures.

La zone bleue claire

Zone soumise à des risques faibles de crues torrentielles. Les constructions neuves et les clôtures s'implanteront de manière à ne pas faire obstacle aux écoulements des eaux. Les sous sols sont interdits et la côte de seuils habitable est fixée à 0,5 mètre au dessus du terrain naturel pour toutes les constructions neuves.

Pour la réhabilitation de bâtiments existants, cette côte est ramenée à + 0,3 m du niveau de la crue de 1993 pour les constructions situées le long du Marverand ou + 0,3 m du terrain naturel pour les constructions situées sur les coteaux.

Par ailleurs, il y a lieu:

- d'éviter l'utilisation de matériaux sensibles à l'eau, de mettre hors d'eau les dispositifs de coupure
- électriques et des produits susceptibles de polluer les eaux,
- de prévoir des dispositifs de prévention tels que la mise en place de batardeaux sur les ouvertures.

La zone bleue foncée

La zone bleue foncée est une zone soumise à des risques géologiques forts. Cette zone est inconstructible

La zone verte

La zone verte est une zone soumise à des risques géologiques moyens. Dans ces secteurs, une modification des bâtiments est possible mais sans augmentation d'emprise au sol, ni terrassement. Il est interdit d'infiltrer l'eau dans les sols.

7 – PRISE EN COMPTE DU PROJET D'INTERET GENERAL

L'arrêté préfectoral du 6 décembre 2004 institue le programme de sécurisation du réseau de transport d'énergie électrique. Le projet concerne le tracé de la ligne 63Kv Joux-Allières et prévoit l'entretien, le renforcement et le renouvellement des ouvrages existants. L'arrêté préfectoral n°05-3161 du 8 juin 2005 institue ce projet de « projet d'Intérêt Général ».

Lors de la délivrance d'un permis de construire à moins de 100 mètres de la ligne électrique, l'exploitant doit être consulté afin qu'il vérifie la conformité des projets avec ces ouvrages.

8 – 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"

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Saint Julien. Immédiatement constructible, cette zone de densité assez forte est composée d'un bâti implanté à l'alignement et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

Gestion des risques : Cette zone est concernée par des risques d'inondation faibles, moyens et forts ainsi que par des risques de crues torrentielles faibles.
Cf. article 6 des dispositions générales et le document graphique (Zones noire et bleue claire)

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les constructions repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UA, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 26 Février 2008 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UA1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation et risques forts de crues torrentielles

- a) les constructions neuves quel qu'en soit l'usage
- b) les affouillements et exhaussement de sol*

Dans le reste de la zone UA

- c) les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - industriel
- 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 utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes *.
- f) l'ouverture de carrières*

Article UA2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes à usage artisanal dans la limite de 200 m² de surface de plancher*
- b) les constructions neuves et travaux sur construction à usage commercial dans la limite de 300 m² de surface de plancher*
- c) les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils respectent les contraintes hydrauliques, qu'ils soient réalisés par un établissement public ou la collectivité et sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque
- d) les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone ;

e) 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.

Dans les zones à risque d'inondation et dans les zones soumises à des risques faibles de crues torrentielles, **et pour l'aménagement des constructions existantes**, le niveau du plancher sera réalisé à +0.30 m par rapport au niveau de la crue de 1993 pour les constructions situées le long du Marverand ou 0,3 m du terrain naturel pour les constructions situées sur les coteaux. Les sous sols sont interdits.

Dans les zones à risque de crues torrentielles faibles, le niveau de plancher des constructions neuves est fixé à +0,5 mètre du terrain naturel. Les sous sols sont interdits

D'une manière générale, les constructions s'implanteront de manière à ne pas faire barrage aux écoulements des eaux.

En tout état de cause, il sera fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme dans la gestion des demandes d'occupation des sols.

Article UA3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès :

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 cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 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.

4-2-2 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

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation et de crues torrentielles faibles, il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage puits d'infiltration, cuve en PE, tranchée drainante, toiture végétalisée...) suivant le type de construction. Le rejet par infiltration dans le sol sera privilégié si les sols le permettent.

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 UA5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

6-2 Règle d'implantation

6-2-1 Règle d'implantation générale

Les façades sur voies des constructions doivent s'implanter:

- soit à l'alignement* actuel ou futur,
- soit avec un retrait n'excédant pas 3 mètres

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité et d'insertion paysagère.

Les piscines (mesurées au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6-2-2 Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre:

- les aménagements*, surélévations, extensions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle existante ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les annexes*

Article UA7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

7-2 Règles d'implantation générale

7-2-1 Limites latérales :

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines (mesurées au bassin) s'implanteront avec un retrait de 3 mètres minimum.

7-2-2 Limite de fond de parcelle

La construction en limite est autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

Les piscines (mesurées au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre:

- les aménagements* de bâtiments existants implantés différemment de la règle général ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article UA 8

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

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article UA10

Hauteur maximum des constructions

10-1 La règle

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.
La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'annexe*, la hauteur est limitée à 4 mètres.

10-2 Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes** ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, sans dépasser la hauteur de la construction existante ;
- **réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont **la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.**
- **ouvrages** techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt général

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation et à des risques forts de crues torrentielles, les remblais sont interdits

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.
Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipement public.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie. Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Des pentes moindres sont autorisées pour les constructions de type véranda

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture à condition que leur largeur n'excède pas 6 mètres.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge dominante. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de type véranda.

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

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30% de la surface totale de la toiture.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

11-2-4 Equipements techniques

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11-2-5 Règles spécifiques portant sur les bâtiments ayant valeur de patrimoine et protégés au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction: proportion des ouvertures, matériaux. Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin, profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant.

11-2-6 Clôtures

11-2-6-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Dans les secteurs à risque d'inondation et de crues torrentielles faibles, les clôtures doivent être établies de manière à ne pas faire barrage aux écoulements des eaux. En outre sont autorisés les haies vives panachées. Elles peuvent être éventuellement doublées, par un grillage ou une barrière bois dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 mètres.

Dans les autres secteurs, les clôtures doivent être constituées:

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 1,80 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant). Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- soit par des haies vives composées avec des espèces locales ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies peuvent être éventuellement doublées, par un grillage ou une barrière bois.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0.60 mètre la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1.80 m au total (soutènement et Claire voie).

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-6-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Article UA 12

Réalisation 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 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Ainsi, la surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 30 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place visiteurs par logement sauf pour un logement inférieur à 40 m² de surface de plancher,
- 1 place de stationnement pour le logement social.

Cette disposition pourra être adaptée pour tout projet ne créant pas de nouveau logement sous réserve du maintien à minima des places de stationnement existantes et de la création de places complémentaires autant que possible.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, services et les professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par tranche complète de 60m² de surface de plancher*.

Ces dispositions pourront être adaptées pour des projets ne créant pas de nouveau logement, pour l'aménagement de locaux à usage de commerce, de bureaux, de services et professions libérales ou de restauration sous réserve du maintien à minima des places de stationnement existantes et de la création de places complémentaires autant que possible.

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. La dimension minimale des emplacements ou des locaux est de 1 m² de local pour 100 m² de la Surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.

Article UA 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

- a) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.
- b) Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.
- c) La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 30 % d'espaces perméables dont au moins 50 % devront être des espaces plantés en pleine terre, sauf en cas d'impossibilité démontrée en particulier dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.
- d) Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures aux abords des constructions et installations, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes et locales, dont une majorité à feuilles caduques, en y intercalant des arbustes à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.
- e) Dans les propriétés bâties, la plantation d'arbres à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Ensemble à protéger

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UA 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine correspondant aux principaux hameaux anciens de la commune de Saint Julien (Le Jonchy, le Tremble, Chatenay). Immédiatement constructible, cette zone de densité assez forte est composée d'un bâti implanté à l'alignement et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone est principalement destinée à accueillir l'habitat.

Les secteurs peuvent être affectés d'un indice « p » qui indique que la totalité de leur territoire fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme compte tenu de l'intérêt historique et esthétique de leur patrimoine.

Gestion des risques : Cette zone est concernée par des risques de crues torrentielles faibles.

Cf. article 6 des dispositions générales et le document graphique (Zone bleue claire).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les constructions repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UH, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 26 Février 2008 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UH1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage:

- agricole,
- d'entrepôt,
- industriel,

b) 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 *.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*
- les garages collectifs de caravanes *.

d) l'ouverture de carrières*

Article UH2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1 - Sont admis sous conditions:

a) les constructions neuves et travaux sur construction à usage commercial et artisanal dans la limite de 300 m² de surface de plancher*

b) les travaux suivants sur 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 60 m²:

- l'extension des constructions à usage agricole existantes

c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils respectent les contraintes hydrauliques qu'ils soient réalisés par un établissement public ou la collectivité et sous réserve de ne pas présenter une aggravation du risque dans les secteurs soumis à des risques de crues torrentielles

d) les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction autorisée dans la zone

e) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Dans les secteurs soumis à des risques de crues torrentielles faibles et pour les aménagements des constructions existantes, le niveau du plancher sera réalisé à +0.30 m par rapport au niveau de la crue de 1993 pour les constructions situées le long du Marverand ou + 0,3 m du terrain naturel pour les habitations situées sur les coteaux. Les sous sols sont interdits. Pour les constructions neuves, la cote de seuil habitable est fixée à 0,5 mètre au dessus du terrain naturel.

Les constructions s'implanteront de manière à ne pas faire barrage aux écoulements des eaux.

En tout état de cause, il sera fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme dans la gestion des demandes d'occupation des sols.

Article UH3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès :

- 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 cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UH 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 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.

4-2-2 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

Dans les secteurs soumis à des risques de crues torrentielles faibles, il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage puits d'infiltration, cuve en PE, tranchée drainante, toiture végétalisée...) suivant le type de construction. Le rejet par infiltration dans le sol sera privilégié si les sols le permettent.

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 UH5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UH6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

6-2 Règle d'implantation

6-2-1 Règle d'implantation générale

Les façades sur voies des constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement* actuel ou futur,
- soit avec un retrait n'excédant pas 3 mètres

Les piscines (mesurée au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il est autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité et d'insertion paysagère.

6-2-2 Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre:

- les aménagements*, surélévations, extensions de bâtiments existants implantés différemment à la règle générale sans aggravation de la règle existante ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;
- les annexes*;

Article UH7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur **maximale de 0,60 mètre** à compter du sol naturel.

7-2 Règles d'implantation générale

7-2-1 Limites latérales :

Les constructions doivent s'implanter soit

- sur une limite séparative
- en retrait des limites séparatives

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

Les piscines (mesurées au bassin) s'implanteront avec un retrait de 3 mètres minimum

7-2-2 Limite de fond de parcelle

La construction en limite est autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la demi- hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres.

Les piscines (mesurées au bassin) s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres

7-3 Règles particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les annexes*

Article UH 8

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

Non réglementé

Article UH 9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article UH10

Hauteur maximum des constructions

10-1 La règle

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.
La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Pour les constructions à usage d'annexe*, la hauteur est limitée à 4 mètres.

10-2 Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension* de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, sans dépasser la hauteur de la construction existante ;
- réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ou d'intérêt général

Article UH 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général des bâtiments.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie. Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites.

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipement collectif.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Des pentes moindres sont admises pour les constructions de type véranda.

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture à condition que leur largeur n'excède pas 6 mètres.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge dominante. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. Cette règle ne s'applique pas aux constructions de type véranda.

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

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne couvrent pas plus de 30% de la surface totale de la toiture.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

11-2-4 Equipements techniques

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public

11-2-5 Règles spécifiques portant sur les bâtiments ayant valeur de patrimoine et protégés au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin, profilé, aspect, couleur)

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faîtage du bâtiment existant .

11-2-6 Clôtures

11-2-6-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Dans les secteurs à risque de crues torrentielles faibles, les clôtures doivent être établies de manière à ne pas faire barrage aux écoulements des eaux. En outre sont autorisés les haies vives panachées. Elles peuvent être éventuellement doublées, par un grillage ou une barrière bois dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 mètres.

Dans les autres secteurs, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 1,80 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- soit par des haies vives composées avec des espèces locales ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies peuvent être éventuellement doublées, par un grillage ou une barrière bois.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 mètre la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,80 m au total (soutènement et claire voie).

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-6-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Article UH 12

Réalisation 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 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Ainsi, la surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 30 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place par logement pour les visiteurs
- 1 place de stationnement pour le logement social.

Cette disposition pourra être adaptée pour tout projet ne créant pas de nouveau logement sous réserve du maintien à minima des places de stationnement existantes et de la création de places complémentaires autant que possible.

Pour les constructions à usage de bureaux, services, commerces et les professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage artisanal

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par tranche complète de 60m² de surface de plancher*

Règle relative au stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. La dimension minimale des emplacements ou des locaux est de 1 m² de local pour 100 m² de la Surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations

Article UH 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

- a) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.
- b) Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.
- c) La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 30 % d'espaces plantés en pleine terre, sauf en cas d'impossibilité démontrée en particulier dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.
- d) Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures aux abords des constructions et installations, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes et locales, dont une majorité à feuilles caduques, en y intercalant des arbustes à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.
- e) Dans les propriétés bâties, la plantation d'arbres à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Ensemble à protéger

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UH 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible, de densité moyenne où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond aux secteurs urbanisés moins denses et plus récents de la commune. La vocation principale de cette zone est l'habitat.

Gestion des risques: Cette zone est concernée par des risques de crues torrentielles faibles.

Cf. article 6 des dispositions générales et le document graphique (Zones bleue claire).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les constructions repérées au titre de l'article L L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Dans la zone UC, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 26 Février 2008 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article UC1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) les constructions neuves à usage :

- agricole,
- d'entrepôt*
- industriel,

b) 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 *.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *.

d) l'ouverture de carrières

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) les constructions neuves et travaux sur construction à usage commercial et artisanal dans la limite de 300 m² de surface de plancher*

b) les travaux suivants sur 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 60 m² :

- l'extension des constructions existantes à usage agricole

c) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils respectent les contraintes hydrauliques et qu'ils ne présentent pas d'aggravation du risque et à condition qu'ils soient réalisés par un établissement public ou la collectivité.

d) les piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisé dans la zone

e) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone.

Dans les secteurs à risque de crues torrentielles faibles, le niveau du plancher sera réalisé à +0.30 m par rapport au niveau de la crue de 1993 pour l'aménagement des constructions existantes situées le long du Marverand ou +0,3 m du terrain naturel pour les constructions situées sur les coteaux. Les sous sols sont interdits. Pour les constructions neuves, la côte de seuil habitable est fixée à 0,5 mètre au dessus du terrain naturel.

Les constructions s'implanteront de manière à ne pas faire barrage aux écoulements des eaux.

En tout état de cause, il sera fait application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme dans la gestion des demandes d'occupation des sols.

Article UC 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès :

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 cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants:

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UC 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 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.

4-2-2 Eaux pluviales :

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

Dans les secteurs soumis à des risques de crues torrentielles faibles, il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage puits d'infiltration, cuve en PE, tranchée drainante, toiture végétalisée...) suivant le type de construction. Le rejet par infiltration dans le sol sera privilégié si les sols le permettent.

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 UC5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

6-2 Règle générale d'implantation

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

6-3 Règle particulière

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre:

- les aménagements* de bâtiments existants implantés différemment de la règle général
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*,
- les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,

Article UC7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres,
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse 4,00 m sans dépasser la hauteur existante.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* de bâtiments existants implantés différemment de la règle général ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*et public et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- les constructions à usage d'annexe* si elle ne dépasse pas 4 mètres de hauteur
- les piscines

Article UC 8

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

Non réglementé

Article UC 9

Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) des constructions est fixé à 0,25.

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

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

Pour les constructions à usage d'annexe*, cette hauteur est fixée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif***

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

11-1 Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussement de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-2 Aspect général bâtiments.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc ...).

11-2-1 Volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume tout en témoignant d'une recherche architecturale. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

11-2-2 Façades

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...).

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

Les teintes vives pour les menuiseries sont interdites

Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le tissu environnant. Elles ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs.

11-2-3 Toitures

Les toitures doivent avoir deux pans par volume dans le sens convexe. Les toits à 3 ou 4 pans sont autorisés.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. Des pentes moindres sont admises pour les constructions de type véranda

Des volumes accolés par leur plus grande hauteur à un bâtiment plus important, peuvent être couverts avec un seul pan de toiture à condition que leur largeur n'excède pas 6 mètres.

Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles, d'une coloration rouge dominante. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle. D'autres matériaux sont admis pour les constructions de type véranda

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

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture à faible pente est autorisée à condition d'être végétalisée

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Pour les constructions à usage d'activités économiques de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.

11-2-4 Equipements techniques

Les équipements techniques (paraboles, climatiseurs...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11-2-5 Règles spécifiques portant sur les bâtiments ayant valeur de patrimoine et protégés au titre de l'article L 51-19° du code de l'urbanisme

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction: proportion des ouvertures, matériaux... Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin, profilé, aspect, couleur).

Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierre, recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements de baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 mètre par rapport au faitage du bâtiment existant.

11-2-6 Clôtures

11-2-6-1 Clôtures implantées en bordure de voie et en limite séparative

Dans les secteurs à risque de crues torrentielles faibles, les clôtures doivent être établies de manière à ne pas faire barrage aux écoulements des eaux. En outre sont autorisés les haies vives panachées. Elles peuvent être éventuellement doublées, par un grillage ou une barrière bois dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 mètres.

Dans les autres secteurs, les clôtures doivent être constituées:

- soit d'un mur plein dont la hauteur et l'aspect sont en harmonie avec les clôtures avoisinantes sans excéder 1,80 mètres (hauteur calculée par rapport à la voie ou emprise publique le cas échéant. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- soit par des haies vives composées avec des espèces locales ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Les haies peuvent être éventuellement doublées, par un grillage ou une barrière bois.

Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0.60 mètre la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1.80 m au total (soutènement et claire voie).

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

11-2-6-2 Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives:

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Article UC 12

Réalisation d'aires de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Ainsi, la surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 30 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement.
- 1 place de stationnement par logement pour les visiteurs.

Cette disposition pourra être adaptée pour tout projet ne créant pas de nouveau logement sous réserve du maintien à minima des places de stationnement existantes et de la création de places complémentaires autant que possible.

Pour les constructions à usage artisanal

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureaux, services et les professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Article UC13

Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 30 % de la surface totale du terrain

b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.

c) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

d) Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures aux abords des constructions et installations, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes et locales, dont une majorité à feuilles caduques, en y intercalant des arbustes à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.

e) Dans les propriétés bâties, la plantation d'arbres à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

a) de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,

b) d'équipements collectifs* d'intérêt général,

c) lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs voies), ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Ensemble à protéger

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article UC 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

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 deux secteurs:

- **un secteur AU** au nord du bourg, ne bénéficiant pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisable à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

- **un secteur AUI**, à l'est de la commune, urbanisable à long terme et ayant vocation de recevoir des activités à dominante artisanale. Ce secteur ne bénéficie pas dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante. Son ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique et nécessite la mise en œuvre d'une modification du PLU.

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

Article AU1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

a) les constructions neuves à usage :

- agricole,
- d'entrepôt*
- industriel
- hôtelier
- d'habitation
- artisanal
- de commerces
- de bureau

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

b) 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 *.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *.

d) l'ouverture de carrières,

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

Occupation et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admis sous conditions

a) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils respectent les contraintes hydrauliques et ne présentent pas une aggravation du risque et à condition qu'ils soient réalisés par un établissement public ou la collectivité.

b) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements autorisés dans la zone.

Article AU3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Article AU4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Non réglementé

Article AU5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AU6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Cf article UA 6

Article AU7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cf article UA 7

Article AU8

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

Non réglementé

Article AU9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article AU10

Hauteur maximum des constructions

Non réglementé

Article AU11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Non réglementé

Article AU12

Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

Article AU13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

Article AU14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE AUa

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 comprend deux secteurs situés au nord ouest et à l'est du bourg, bénéficiant dans leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisable à court terme.

L'urbanisation des secteurs est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des indications de voirie des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement ».

Cette zone comprend un secteur spécifique 1AUa, concerné par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Gestion des risques : Cette zone est concernée par des risques de crues torrentielles faibles.

Cf. article 6 des dispositions générales et le document graphique (Zones bleue claire).

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

Article AUa1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

a) les constructions neuves à usage:

- agricole,
- d'entrepôt*
- industriel
- hôtelier
- artisanal
- de commerces

b) 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 *.

c) les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attraction * ouverts au public,
- les dépôts de véhicules *,
- les garages collectifs de caravanes *.

d) l'ouverture de carrières,

Article AUa2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions

En opposition à l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

- a) les constructions à usage d'habitation dans le secteur 1AUa, à condition que le programme de logements à réaliser compte au moins deux logements en locatif aidé.
- b) les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils respectent les contraintes hydrauliques et ne présentent pas une aggravation du risque et à condition qu'ils soient réalisés par un établissement public ou la collectivité.
- c) les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements autorisés dans la zone.

Article AUa3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

3-1 Accès :

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 cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que le s véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUa4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau :

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

4-2 Assainissement :

4-2-1 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.

4-2-2 Eaux pluviales :

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

Dans les secteurs soumis à des risques de crues torrentielles faibles, il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage puits d'infiltration, cuve en PE, tranchée drainante, toiture végétalisée...) suivant le type de construction. Le rejet par infiltration dans le sol sera privilégié si les sols le permettent. Pour de l'habitat individuel, le volume à stocker sera de l'ordre de 2 m³. Pour les permis d'aménager ou bâtiments importants, il y a lieu de prévoir une étude spécifique. Le dispositif de stockage sera prévu pour une pluie de période de retour 10 ans minimum.

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 AUa5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUa6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

En opposition à l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

6-2 Règle générale d'implantation

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

6-3 Règle particulière d'implantation

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre:

- les aménagements* de bâtiments existants implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*,

Article AUa7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant **une hauteur maximale de 0,60** mètre à compter du sol naturel.

En opposition à l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

7-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter:

- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres,

7-3 Règle particulière

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre:

- les aménagements* de bâtiments existants;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article AUa8

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

Non réglementé

Article AUa9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article AUa10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 8 m et à R+1 maximum.

Pour les constructions à usage d'annexe*, cette hauteur est fixée à 4 m.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article AUa11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Cf UC11

Article AUa12

Réalisation d'aires de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations (habitations, bureaux, commerces...) le calcul des besoins en stationnement s'effectue pour chaque destination ou affectation.

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Ainsi, la surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 30 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Les normes minima suivantes sont exigées:

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places par logement
- 1 place visiteurs par logement sauf pour un logement inférieur à 40 m² de surface de plancher,
- 1 place de stationnement pour le logement social.

Pour les constructions à usage de bureaux

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher réservée à cet usage.

Article AUa13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes:

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion d'au moins 30 % de la surface totale du terrain
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé un arbre pour 4 places de stationnement réparti de manière homogène.
- c) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.
- d) Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures aux abords des constructions et installations, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes et locales, dont une majorité à feuilles caduques, en y intercalant des arbustes à fleurs évoluant avec les saisons et en excluant toutes essences étrangères à la région, avec si besoin des séquences en pare-vents ou pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant.
- e) Dans les propriétés bâties, la plantation d'arbres à feuilles caduques choisis parmi les espèces locales et fruitières est particulièrement recommandée.

Article AUa14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

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.

La zone comprend les secteurs suivants :

Ap : Secteur agricole protégé où les constructions nouvelles sont interdites.

Apc : Secteur lié à l'exploitation de la carrière

Gestion des risques : Cette zone est concernée par des risques de crues torrentielles faibles et moyens et par des risques géologiques forts et moyens.

Cf. article 6 des dispositions générales et le document graphique (Zone bleue claire, zone rouge, zone bleue foncée, zone verte).

Article A1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

a) Les constructions neuves à usage :

- agricole et d'habitation dans les secteurs Ap et Apc,
- hôtelier,
- de commerce,
- d'entrepôt,
- artisanal
- industriel
- de bureaux,
- de stationnement

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

c) Toute construction, annexe, extension, changement de destination dans les secteurs soumis à des risques géologiques forts

d) Toute extension par augmentation d'emprise au sol des constructions situées dans des secteurs soumis à des risques géologiques moyens

e) 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*.

f) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2

Article A2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

a) les constructions neuves à usage :

- agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception des secteurs Ap et Apc,
- d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient construites à moins de 200 mètres du bâtiment agricole principal de l'exploitation et à condition que ce bâtiment soit existant
- d'annexes* lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 40 m² d'emprise au sol,
- de piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs

Dans les zones soumises à des risques de crues torrentielles moyens et faibles, les côtes de seuils habitables sont respectivement fixées à 1 mètre et 0,5 mètre du terrain naturel.

b) 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 60 m²:

- l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage agricole et d'habitation lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher* pour les habitations après extension,

Dans les secteurs soumis à des risques de crues torrentielles moyen et faible, la côte de seuil habitable est fixée à +0,3mètre du niveau de la crue de 1993 pour les constructions situées le long du Marverand ou 0,3 m du terrain naturel pour les constructions situées sur les coteaux. Les sous sol sont interdits.

b) Les changements de destination des constructions existantes repérées sur le document graphique :

- pour un usage d'habitation (bâtiment tramé rose),
- pour un usage d'activité artisanale (bâtiment tramé violet).

d) le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs, des caravanes* s'ils sont liés aux besoins de l'exploitation.

e) Les carrières et installations liées à l'activité des carrières dans le secteur Apc

f) 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

g) Les ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils respectent les contraintes hydrauliques et ne présentent pas une aggravation du risque.

h) Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, situés ou non dans la zone A, et dont l'emprise au sol* est au moins égale à 60 m², sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site :

- leur aménagement, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total après travaux,
- leur extension mesurée, limitée à 30 % de la surface existante à l'approbation de la modification du PLU, en vue de l'extension du seul logement existant sur le tènement initial, sous réserve que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² après travaux.

Une surface de plancher supérieure à 200 m² ne pourra être admise que pour une extension liée à la création d'un local accessoire à l'habitation (véranda ou autre lié à un objectif d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment existant) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire au total.

Toutefois, dans le cas d'un bâtiment existant à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 67 m² à l'approbation de la modification du PLU, l'extension admise pourra dépasser 30 % sans être supérieure à 20 m².

- leur piscine sous réserve d'une emprise au sol maximale de 50 m² et d'une implantation à une distance inférieure à 20 mètres de la construction principale. Dans le cas où le recul de la piscine est inférieur à 10 mètres de tout point d'une limite séparative avec un terrain à usage agricole ou viticole, la plantation d'une haie vive est obligatoire.
- leurs annexes limitées à 20 m² d'emprise au sol au total des annexes et situées à moins de 20 mètres de la construction principale.

Article A3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

3-1 Accès :

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 cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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.

3-2 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 A4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisation pour l'assainissement individuel

4-1 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 (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

4-2 Assainissement

4-2-1 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, 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.

4-2-2 Eaux pluviales :

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

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation et de crues torrentielles faibles, il est demandé la mise en place d'un dispositif de stockage puits d'infiltration, cuve en PE, tranchée drainante, toiture végétalisée...) suivant le type de construction. Le rejet par infiltration dans le sol sera privilégié si les sols le permettent.

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques moyens, les réseaux humides ne devront pas infiltrer d'eau dans les sols

Article A5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

6-2 Règle générale

Les façades sur voie des constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

6-3 Règle particulière

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- pour les aménagements* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- en cas d'impossibilité dûment démontrée liée à la topographie, aux accès...

Article A7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale de 0,60 mètre à compter du sol naturel.

7-2 Règle générale

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 5 m.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* de bâtiments existants, implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*

Article A 8

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

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, la distance entre le point le plus proche de la construction principale d'habitation ne pourra être supérieure à :

- 20 mètres avec la piscine,
- 20 mètres avec toute nouvelle annexe.

Article A 9

Emprise au sol

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, l'emprise au sol est limitée, au total par unité foncière, à :

- 20 m² pour les annexes aux habitations existantes,
- 50 m² pour les piscines,
- 200 m² y compris l'existant, pour l'extension des constructions principales à usage d'habitation.

Article A10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 m, limitée à 9 m pour les habitations et à 4 m pour les annexes et piscines.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article A11

Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6

Article A12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Ainsi, la surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 30 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement
- 1 place par logement pour les visiteurs.

Cette disposition pourra être adaptée pour tout projet ne créant pas de nouveau logement sous réserve du maintien à minima des places de stationnement existantes et de la création de places complémentaires autant que possible.

Article A13

Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:

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

Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Ensemble à protéger

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article A 14

Coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

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 leur caractère d'espaces naturels.

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

- **les secteurs Neh** à préserver au regard de la valeur environnementale, hydraulique, et paysagère

Gestion des risques : Cette zone est concernée par des risques de crues torrentielles faibles et moyens, par un risque d'inondation moyen et par un risque géologique fort et moyen.

Cf. article 6 des dispositions générales et le document graphique (Zones noire, zones rouge, zones bleue claire, zone bleue foncée, zone verte).

- **les secteurs Nn** où l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sont admis sous certaines conditions,

Gestion des risques: Cette zone est concernée par des risques de crues torrentielles faibles et moyens et des risques géologiques moyens

Cf. article 6 des dispositions générales et le document graphique (zones rouge, zones bleue claire, zone verte).

Dans le secteur Nn, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 26 Février 2008 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs peuvent être affectés d'un indice « p » qui indique que la totalité de leur territoire fait l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme compte tenu de l'intérêt historique et esthétique de leur patrimoine.

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions neuves à usage :

- agricole,
- de bureaux,
- d'entrepôt*,
- artisanal et industriel,
- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- de stationnement dans les secteurs Neh

a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans les secteurs Neh

b) Toute construction, annexe, extension, changement de destination dans les secteurs soumis à des risques géologiques forts

c) Toute extension par augmentation d'emprise au sol des constructions situées dans des secteurs soumis à des risques géologiques moyens

c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés

d) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*

e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les parcs d'attraction*
- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public, dans les secteurs Neh

f) l'ouverture de carrières

g) Les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article 2

Article N2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes **dans le secteur Nn** 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 60 m² :

- leur aménagement* en vue de l'extension du logement existant, dans le volume existant sans changement de destination dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total après travaux,
- leur aménagement* avec changement de destination en vue de l'habitation, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total des travaux sur le tenement initial à la date d'approbation de la modification n° 2 du PLU,

- leur extension* en vue de l'extension du logement existant sur le tènement initial, sous réserve qu'après les travaux, la surface de plancher n'excède pas 250 m²,
- l'aménagement des constructions existantes en vue d'une activité économique
- l'extension des constructions à usage agricole

Dans les secteurs soumis à des risques de crues torrentielles faible et moyen, le niveau du plancher bas des extensions est fixée respectivement à 0.5 m et 1m du terrain naturel. Les sous sols sont interdits. Pour les aménagements des constructions existantes, cette côte est ramenée à + 0,3 mètre du niveau de la crue de 1993 pour les constructions situées le long du Marverand ou 0,3 m du terrain naturel pour les constructions situées sur les coteaux.

- 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 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement dans le secteur Nn.
- c) Les constructions à usage de piscines (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction d'habitation existante.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils respectent les contraintes hydrauliques, qu'ils ne présentent pas une aggravation du risque et à condition qu'ils soient réalisés par un établissement public ou la collectivité.
- 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.

Article N3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

3-1 Accès :

L'accès* des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur les terrains sans manœuvre sur la voie de desserte.

3-2 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 N4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

4-1 Eau

Secteur Nn:

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

4-2 Assainissement

4-2-1 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 adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné 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.

4-2-2 Eaux pluviales

Dans les secteurs soumis à des risques de crues torrentielles faibles, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur et notamment la mise en place d'un dispositif de stockage puits d'infiltration, cuve en PE, tranchée drainante, toiture végétalisée...) suivant le type de construction. Le rejet par infiltration dans le sol sera privilégié si les sols le permettent.

Dans les secteurs soumis à des risques géologiques moyens, les réseaux humides ne devront pas infiltrer d'eau dans les sols.

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les balcons et oriels, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, les balcons et oriels dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre.

6-2 Règle d'implantation

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

6-3 Règle particulière

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements* de bâtiments existants
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- les piscines

Article N7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, travaux ou ouvrages ayant une hauteur maximale **de 0,60 mètre à compter du sol naturel**.

7-2 Règle d'implantation

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 5 m. La construction en limite est autorisée à condition que la hauteur sur ladite limite ne dépasse pas 4 mètres.

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement* soit avec un retrait minimum de 1 mètre:

- les aménagements* de bâtiments existants
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,

Article N 8

Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

Article N 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article N10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à 9 m dans le secteur Nn ou à la hauteur de la construction existante maximum dans le cas d'une extension*.

Pour les constructions à usage d'annexe ou de stationnement cette hauteur est fixée à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas:

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif.

Article N11

Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6

Article N 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Ainsi, la surface minimale affectée à une place de stationnement est fixée à 30 m² y compris l'espace de manœuvre. Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2,50 mètres par 5 mètres.

Dans le cas d'aménagement des constructions existantes, il est demandé 3 places de stationnements dont une pour les visiteurs.

Cette disposition pourra être adaptée pour tout projet ne créant pas de nouveau logement sous réserve du maintien à minima des places de stationnement existantes et de la création de places complémentaires autant que possible.

Article N 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article N 14

Coefficient d'occupation du sol*

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

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

Article 11 commun à l'ensemble des zones naturelles et agricoles

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. **Dans les secteurs soumis à des risques géologiques moyens**, les terrassements sont interdits

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

11-1 Bâtiments à usage d'habitation

Ils sont soumis aux mêmes règles de construction que dans la zone UC, article 11

11-2 Bâtiments liés aux exploitations agricoles

- Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain,
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés etc...

Toitures

Les toitures devront respecter une inclinaison comprise entre 25% et 45%. Pour un bâtiment d'un seul volume la couverture aura au moins 2 pans.

Des pentes de toitures différentes de celles définies précédemment sont autorisées pour les constructions à usage agricole (la pente maximale restant fixée à 45%).

Couverture

D'une manière générale, pour des pentes de toiture comprises entre 25% et 45%, les couvertures seront réalisées en tuiles de couleur proche du "rouge poterie" ou en plaques de fibro-ciment de même couleur.

Les autres types de toiture :

- pentes inférieures à 25%: elles pourront recevoir des couvertures différentes, à condition de ne présenter aucune qualité de brillance;

Façades

- l'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Les bardages brillants et les couleurs vives sont interdits.
- les couleurs seront harmoniques par rapport à celles du bâti environnant.

11-3 Règles spécifiques portant sur les bâtiments ayant valeur de patrimoine et protégés au titre de l'article L 151-19° du code de l'urbanisme

Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction: proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries...

Les extensions, adjonctions devront recevoir un enduit dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier déposé en mairie.

Les jambages et linteaux devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.

Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant.

Ouvertures

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant un garage, une remise ou une cave.

Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

11-4 Les Clôtures

Les clôtures doivent être établies de manière à ne pas faire barrage aux écoulements des eaux. En outre sont autorisés les haies vives panachées. Elles peuvent être éventuellement doublées, par un grillage ou une barrière bois dont la hauteur ne dépassera pas 1,80 mètres.

Sont interdits :

- les associations de matériaux hétéroclites et matériaux d'imitation,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

Titre 7 - Définitions

ACCÈS

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

ACCÈS SUR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES HORS AGGLOMÉRATION

Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2.1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

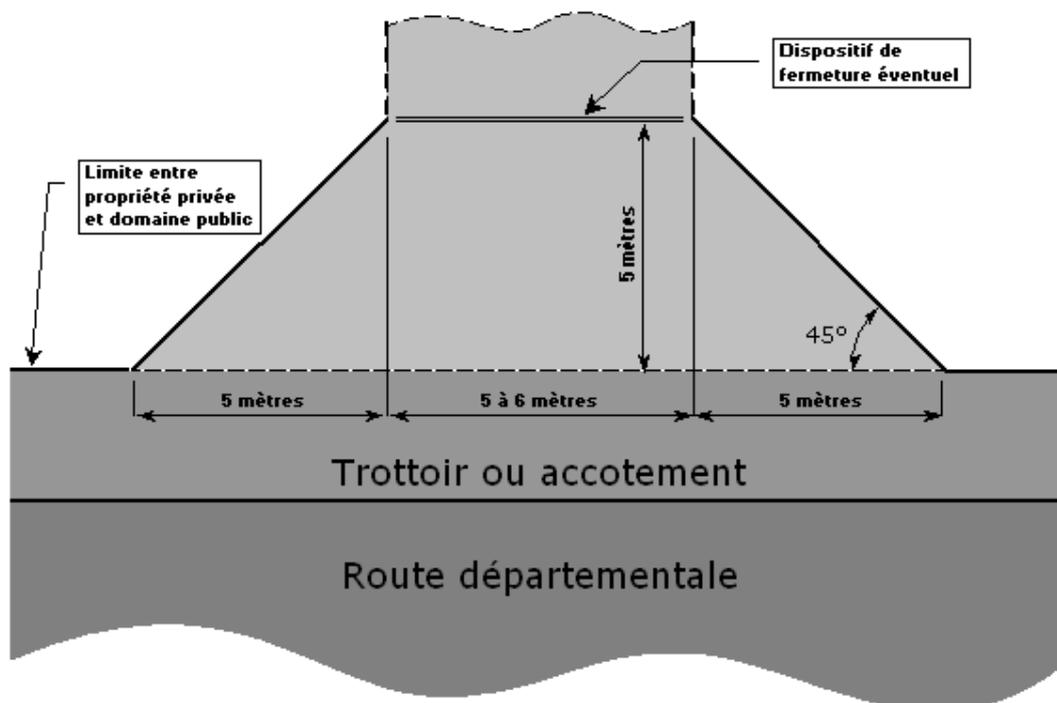
- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré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

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

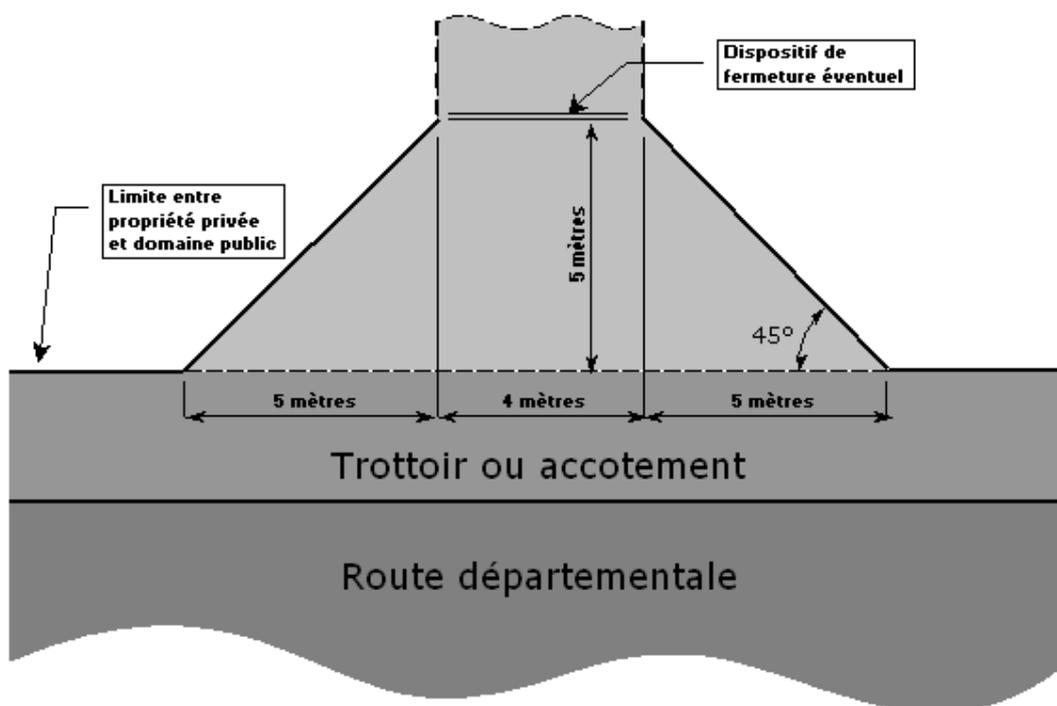
2.2.1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (voir schéma).



2.2.2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (voir schéma).



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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaire à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421 -20 du code de l'urbanisme).

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme). Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 du code de l'urbanisme).

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 hors œuvre nette) 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, ...).

BAIE

Ouverture dans un mur ou une charpente.

CARAVANE

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er 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 DE DESTINATION

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

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

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, placée sur tout ou partie d'un terrain pour en fixer les limites.

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

Rapport entre l'emprise au sol (telle que définie par l'article R420-1 du CU) 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,
- 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.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT 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 DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain 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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (ART R 420-1 du CU)

ENTREPÔT

Bâtiment, hangar servant au dépôt des marchandises pour un temps limité.

EXPLOITATION AGRICOLE

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. Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R*111 -32 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel.

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.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS Art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, 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.

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 telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

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

PARC D'ATTRACON Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R.111-47 et R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE MINIMALE D'ASSUJETISSEMENT

La définition de la surface minimale d'assujettissement (SMA) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté préfectoral 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).

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.