

COMMUNE DE JAYAT

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT



JAYAT

CITADIA

une société
du groupe **SCET**

SOMMAIRE

I. PORTÉE DU DOCUMENT D'URBANISME	4
Chapitre 1 : Champ d'application territorial du plan	4
II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	7
Chapitre 1 : Inscriptions graphiques du règlement	7
Chapitre 2 : Organisation du règlement écrit	10
Chapitre 3 : Règlement applicable à l'ensemble du territoire.....	11
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UBa	15
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	22
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ueq	29
Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UX	35
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	41
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUx	41
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	47
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A.....	47
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	53
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N	53
VII. ANNEXES.....	60
Annexe 1 : Palette de couleur	60
Annexe 2 : Palette végétale.....	61
Annexe 3 : Lexique des destinations	64
Annexe 4 : Définitions	67

I. PORTÉE DU DOCUMENT D'URBANISME

Chapitre 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Jayat.

PORTÉE GÉNÉRALE DU RÈGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R151-9 à R151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages ;
- la loi du 3 janvier 1992 « loi sur l'eau » ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ;
- les périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols qui sont reportés, sur le document graphique du PLU : emplacements réservés, périmètres des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)...
- les dispositions du Code Civil relatives aux vues sur les propriétés voisines (articles 675 à 679).
- les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - o R.111-2 : salubrité et sécurité publiques ;
 - o R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - o R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement ;
 - o R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au plan par les indices suivants :

Les zones urbaines sont dites « zones U »

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- une zone UBa, zone urbaine centrale ;
- une zone UB, zone urbaine résidentielle ;
- une zone Ueq, zone urbaine relative aux principaux équipements ;
- une zone UX, zone urbaine relative aux activités économiques.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère agricole, naturel ou forestier de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- o Article L. R151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Le Plan Local d'Urbanisme comprend une zone 1AUX, zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Cette zone fait l'objet du chapitre du titre IV.

Les zones agricoles sont dites « zones A »

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- une zone A, zone agricole générale ;
- une zone Ap, zone agricole protégée.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N »

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- une zone N, zone naturelle générale ;
- une zone Np, zone naturelle protégée.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre VI.

RISQUES NATURELS

La commune de Jayat n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels.

La commune se situe en zone de sismicité faible (zone de niveau 2), qui ne nécessite pas d'adaptation particulière.

La commune est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles ce qui peut entraîner des mesures constructives spécifiques afin d'éviter tous désordres notamment en ce qui concerne les bâtiments. Un guide présentant les préconisations à mettre en œuvre pour les constructions concernées par cet aléa est annexé au Plan Local d'Urbanisme. Pour les zones d'aléas « forts » et « moyens », une étude géotechnique est nécessaire avant toute construction supérieure à 20 m² et à la vente d'un terrain constructible, en application de l'article 68 de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles est annexée au Plan Local d'Urbanisme.

La commune fait l'objet d'une carte d'aléas des zones inondables liée au cours d'eau de la Reyssouze et à son affluent, le Reyssouzet. Les zones d'aléas inondation sont intégrées dans le plan de zonage dans les zones « agricole protégée » (Ap) et « naturelle protégée » (Np) afin de limiter la constructibilité des zones soumises à ces risques inondation. La carte d'aléa est également annexée au Plan Local d'Urbanisme.

RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune de Jayat n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.

La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz, « Gévelard-Etrez » dite « artère du Mâconnais », gérée par GRTgaz. Elle est régie par une servitude d'utilité publique I3, qui instaure des règles opposables à toute demande d'urbanisme. Il s'agit :

- d'une servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations ;
- d'une servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Une bande non constructible et non aménageable, d'une largeur de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation est à respecter.

De plus, le passage de cette canalisation de gaz génère une servitude d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation (servitude I1). Elle limite la constructibilité selon une gradation en trois zones : la zone des dangers significatifs pour la vie humaine, la zone des dangers graves, et la zone des dangers très graves. Ces zones sont reportées au règlement graphique et annexées au Plan Local d'Urbanisme.



La commune est concernée par une voie génératrice de nuisances sonores, la RD 975. En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 09/09/2016 fixe des normes d'isolation acoustique spécifiques à certaines constructions dans les secteurs exposés aux bruits. L'arrêté recense des tronçons de voie classée en catégorie 3 et en catégorie 4, il est annexé au Plan Local d'Urbanisme.


II. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Chapitre 1 : Inscriptions graphiques du règlement



Le plan comporte des inscriptions graphiques opposables qui complètent ou se substituent aux dispositions écrites des zones. Les tableaux suivants détaillent leurs prescriptions :

Protection des éléments de paysage et de patrimoine naturel

Catégories	Représentation	Prescriptions
<p>Espaces paysagers à préserver</p> <p><u>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</u></p>		<p>Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, ripisylves, représentant un intérêt particulier pour le paysage, la biodiversité et la fonctionnalité écologique du site.</p> <p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espace naturel végétalisé ;• Les aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisés dans une limite de 3,50 mètres de hauteur à l'égout ;• En cas de destruction, la surface perdue doit être compensée dans un ratio de 1 pour 1 dans l'environnement immédiat du projet. <p>La coupe ou le défrichement de ces éléments sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour des travaux de sécurisation contre les risques naturels ;• Lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes ;• Lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour un projet de construction autorisée dans le secteur, sous réserve que ces éléments de paysage soient reconstitués avec une valeur écologique et paysagère identique dans l'environnement immédiat du projet.
<p>Alignements d'arbres et haies à préserver</p> <p><u>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</u></p>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourg et de hameaux. Ces alignements végétaux sont à conserver.</p> <ul style="list-style-type: none">• Le percement est possible pour permettre l'accès à des terrains agricoles si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie repérée sur le plan de zonage et qu'aucune autre solution alternative n'est possible ;






		<ul style="list-style-type: none"> Les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1 dans l'environnement immédiat du projet. <p>La coupe ou le défrichage de ces éléments sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour des travaux de sécurisation contre les risques naturels ; Lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes.
Arbres remarquables à préserver <u>Article L 151-19 du Code de l'urbanisme</u>		<p>Les arbres remarquables repérés au plan de zonage sont protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ils mettent en valeur et accompagnent le patrimoine bâti.</p> <p>Ces arbres sont à protéger.</p> <p>La coupe ou le défrichage de ces éléments sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont rendus nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour des travaux de sécurisation contre les risques naturels ; Lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes. <p>En cas de destruction, ils doivent être remplacés dans un ratio de 1 pour 1 sur la même unité foncière.</p>

Dispositions relatives à la réduction de l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels, technologiques et aux nuisances

Catégories	Représentation	Prescriptions
Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général : canalisation de gaz <u>Article R151-34 1° du Code de l'Urbanisme</u>		Zone de danger liée au passage d'une canalisation de gaz. <i>Se référer aux annexes du PLU (annexe 1 et annexe 2) pour les prescriptions relatives à la constructibilité de cette zone.</i>
Reculs minimaux par rapport aux voies et aux emprises publiques		Les nouvelles constructions doivent s'implanter en retrait supérieur à 15 mètres par rapport à l'axe médian de la RD 975.

Article L151-17 du Code de l'Urbanisme		
--	--	--

Les autres inscriptions graphiques

Catégories	Représentation	Prescriptions
Emplacements réservés Article R.151-41 du Code de l'urbanisme		Seuls les travaux conformes à la future destination sont autorisés.
Linéaires commerciaux stricts à protéger Article R.151-16 du Code de l'urbanisme		Les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée le long des voies ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Cette protection s'applique sur le bâti existant et aussi sur le bâti à créer, en cas de démolition puis reconstruction sur l'unité foncière.
Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol et zone de carrière Article R.151-34 2° du Code de l'urbanisme		Dans le secteur de richesse du sol et du sous-sol, qui correspond à la zone d'exploitation et extraction de la carrière actuelle, sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> • l'ouverture et l'exploitation de carrière, ainsi que les activités minérales et les installations primaires de traitement des matériaux par concassage-criblage qui y sont associées ; • les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles ; • Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires à l'exploitation de la richesse du sol et du sous-sol, notamment l'exploitation de carrières.
Périmètres d'OAP sectorielles Articles R151-6 du Code de l'Urbanisme		Périmètres des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. <ul style="list-style-type: none"> • Les OAP font l'objet d'un document séparé, qui précise des attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, et d'insertion dans le cadre environnant existant. <i>Se référer au livret des OAP.</i>
Changements de destination des bâtiments en zones agricole ou naturelle Article R151-35 du Code de l'Urbanisme		Dans les zones agricoles et naturelles, seuls les bâtiments repérés au plan graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers la destination « habitat ». Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière, ni la qualité paysagère du site, et la capacité des réseaux doit être suffisante. La demande de changement d'affectation du bâtiment vers une autre destination est soumise à avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.

Chapitre 2 : Organisation du règlement écrit

SECTION I/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	<p>ARTICLE 1 : Destinations et sous-destinations</p> <p><i>Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.</i></p> <p>ARTICLE 2 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités</p> <p><i>Cet article indique quels sont les usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités interdits ou autorisés sous conditions.</i></p>
SECTION II/ CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	<p>ARTICLE 1 : Volumétrie et implantation des constructions</p> <p><i>Cet article définit les règles d'implantation de la construction sur le terrain, les règles d'emprises au sol et de hauteur.</i></p> <p>ARTICLE 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><i>Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, de leurs annexes, clôtures, etc.</i></p> <p>ARTICLE 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p><i>Cet article définit les règles quantitatives et qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.</i></p> <p>ARTICLE 4 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p><i>Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction, en fonction de sa destination.</i></p>
SECTION III/ EQUIPEMENTS ET RESEAUX	<p>ARTICLE 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.</p> <p><i>Cet article définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les conditions d'accès aux voies ouvertes au public.</i></p> <p>ARTICLE 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.</p> <p><i>Cet article encadre le raccordement aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.</i></p>

Chapitre 3 : Règlement applicable à l'ensemble du territoire

Section I/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Section II/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions », le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction ;
- sont sans effet sur l'implantation ou la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Les dispositions des articles suivants sont applicables :

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

« 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. »

Article L111-16 du Code de l'Urbanisme

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Toute construction :

- doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine, ainsi qu'en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation, à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics ;
- le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

Eléments de surface

Pour les constructions neuves, tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Pour les constructions existantes antérieures à 1940, les éléments traditionnels et les ouvertures doivent être respectés dans leur forme, leurs dimensions et leur ordonnancement. Dans le cas particulier des « fermes » à colombages, les ouvertures s'inscriront entre les pans de bois afin de les préserver au maximum. Pour les ouvertures en toiture à pans, seules sont autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit. L'installation de volets roulants doit être la plus discrète possible.

En cas de pose de capteurs solaires en toiture, celle-ci doit être étudiée de manière à respecter une bonne intégration paysagère et une cohérence avec la géométrie de la toiture existante.

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Performances énergétiques

Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment. Elles respecteront à minima les normes et réglementations énergétiques en vigueur.

Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique, dans le respect des caractéristiques architecturales et patrimoniale du bâti ancien (antérieur à 1940).

La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces extérieures aux constructions autorisées doivent être éco-aménagées. A ce titre, elles doivent :

- favoriser la pleine-terre, ou à défaut des revêtements perméables ;
- favoriser le maintien des plantations existantes : arbres, arbustes, bosquets et buissons, en particulier en limites de parcelles et en lisière avec des espaces agricoles ou naturels.

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local (choix des essences, leur mode de groupement et leur taille) et doivent être d'essences variées. Une palette végétale des essences locales est disponible en annexe.

Article 4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Les aires de stationnement non couvertes doivent être végétalisées, à hauteur d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Section III/ Equipements et réseaux

Article 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies.

La division d'un bâtiment existant ou d'une unité foncière ne doit pas donner lieu à la multiplication des accès. Une seule sortie piétonne et une seule sortie automobile sur la voirie peuvent être imposées.

Toute voie doit garantir des cheminements doux dont la qualité doit correspondre au caractère et à la vocation du secteur.

La création d'accès pour les véhicules motorisés est interdite depuis la RD 975.

Article 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Alimentation en eau potable

Toute occupation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée dans des dimensions capacitaires suffisantes au réseau public d'alimentation.

Tout établissement susceptible d'accueillir du public et utilisant une ressource privée en eau à des fins alimentaires doit, au préalable, adresser aux services de l'ARS un dossier de demande d'autorisation d'utiliser la ressource.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L1331-1 du Code de la Santé publique.

Il convient de se référer au règlement d'assainissement intercommunal.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation dans la mesure où la parcelle est desservie par le réseau.

Quand le système est de type séparatif seules les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal non collectif.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le réseau naturel (réseaux, station d'épuration), l'organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L214-1 du Code de l'Environnement).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation, eaux de piscine...) sont rejetées dans le réseau d'eaux pluviales après vérification de la non-contamination de celles-ci.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées de la manière suivante :

- privilégier l'infiltration sur la parcelle par la réduction de l'imperméabilisation, l'utilisation de matériaux poreux et l'intégration de surfaces végétalisées ;

- si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent est dirigé vers un système de rétention prévu sur la parcelle. Le rejet doit être régulé et rejeté vers le milieu naturel de préférence (après autorisation) ;
- la gestion à ciel ouvert est à privilégier ;
- les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Récupération des eaux de pluie

Un système de récupération d'eau de pluie en complément du système de rétention est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles dont la surface de toiture est supérieure à 50 m². La conception du système de récupération doit limiter la prolifération des moustiques.

Autres réseaux

Les compteurs et coffrets doivent être dissimulés et doivent être accessibles depuis le domaine public. Ils sont au maximum encastrés.

Lignes électriques et téléphoniques

Elles sont obligatoirement enterrées.

Les antennes paraboliques

Elles doivent être dissimulées au regard des voies publiques. Dans les immeubles collectifs, une seule antenne collective est autorisée.

Ordures ménagères

Les constructions nouvelles doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UBa

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UBa recouvre la partie urbaine centrale de la commune, mixte, où le bâti ancien est dominant. Elle a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (commerces, bureaux, services, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes...). Les habitations nouvelles et les autres constructions resteront en cohérence avec l'architecture du bâti existant pour participer à la mise en valeur du patrimoine.

Cette zone est affectée par des nuisances sonores liées à la RD 975 et par un aléa moyen retraits-gonflements des argiles. Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites : Emplacements réservés, patrimoine bâti à préserver, périmètres d'OAP sectorielles, linéaires commerciaux stricts à protéger, alignements d'arbres et haies à préserver, reculs minimaux par rapport aux voies et aux emprises publiques et arbres remarquables à préserver. *Voir dispositions générales et annexes.*

Section I/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1. Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitation	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	SOUS CONDITIONS*
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	OUI
	Cinéma	OUI
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Lieux de culte	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	OUI
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	OUI

Sont autorisés sous conditions :

- *la construction de commerces de détail et de proximité et artisanat dans une limite de 300 m² de surface de plancher, et compatibles avec la salubrité, sécurité et tranquillité du quartier ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec les vocations de la zone.

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les terrains de campings et de caravanes ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

Section II/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou jusqu'à 5 mètres en recul des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, sauf lorsque le plan mentionne une distance de recul.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Les encorbellements, saillies de toitures, balcons non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- pour l'extension de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU et la construction d'annexes, à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite séparative si :

- elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ;
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect.

Les annexes peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 2 mètres.

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

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

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

Les constructions existantes qui dépassent ce seuil à la date d'opposabilité du PLU peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 15% de l'emprise au sol existante.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

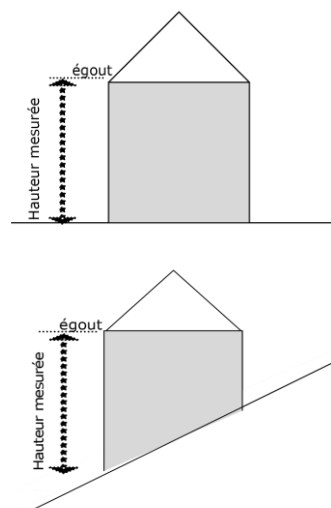
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, annexes et extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur est mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

La hauteur des annexes et extensions situées en limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les remblais et déblais seront limités et la pente des talus créés ne devra pas dépasser 30%.

Sauf implantation du bâtiment en limite séparative, le débord de toiture doit être supérieur ou égal à 0,50 mètres. Il peut être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux extensions de bâtiment existants pour des raisons de cohérence architecturale ;
- aux annexes disjointes du bâtiment principal et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;

- aux toitures terrasses ;
- aux vérandas.

Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles peuvent être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses ou végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les protections solaires extérieures, fixes ou mobiles, sont obligatoires sur les baies des façades ouest, sud et est, sauf pour les annexes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (palissade, treillis, grillage...) ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Les murs bahuts sont constitués :

- soit en pierres apparentes, de pierres locales ;
- soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale.

Les clôtures doivent favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en ménageant des passages réguliers.

Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les opérations de construction de logements doivent disposer d'espaces libres communs homogènes et facilement accessibles, hors aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Article 4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement, puis 1 place supplémentaire dès 90 m² de surface habitable, et 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'opération d'ensemble. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements ;
- pour les constructions à usage commercial : 1 place par 25 m² de surface de vente ;
- pour les constructions à usage d'activités de services, les bureaux et les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc... ;
- pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

La mutualisation du stationnement est admise dans le cas d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes, et permettant le foisonnement. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement peut être réduit de 25%.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique à aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est admis la possibilité de les réaliser sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Les aires de stationnement non couvertes comprenant plus de 10 places doivent traiter au moins la moitié des places en stationnement vert, c'est-à-dire avec des matériaux perméables.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place pour 50 m² de surface habitable, et 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'opération d'ensemble. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements. Le local, clos et couvert, doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné aux deux roues doit disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité ;
- pour les constructions et extensions à usage commercial : 1 place par 25 m² de surface de vente dans une limite de 20 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé. Ces places doivent être accessibles sans contrôle d'accès (bornes...) ;
- pour les constructions et extensions à usage d'activités de services, les bureaux et les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m² de surface de plancher dans une limite de 20 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé ;

- pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier nombre de places de stationnement des vélos à réaliser en tenant compte de leur nature et de leur taux de fréquentation.

Section III/ Equipements et réseaux

Article 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales.

Article 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB recouvre les parties résidentielles de la commune, où l'habitat pavillonnaire est dominant. Elle a vocation à maintenir un usage principalement résidentiel, en permettant une densification douce des tissus, dans le respect des morphologies existantes.

Cette zone est affectée par des nuisances sonores liées à la RD 975, et par un aléa moyen retraits-gonflements des argiles. Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites : Emplacements réservés, patrimoine bâti à préserver, périmètres d'OAP sectorielles, alignements d'arbres et haies à préserver et reculs minimaux par rapport aux voies et aux emprises publiques. *Voir dispositions générales et annexes.*

Section I/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1. Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitat	Logement	OUI
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	SOUS CONDITIONS*
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	OUI
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Lieux de culte	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON

Sont autorisés sous condition :

- *la réhabilitation et l'extension mesurée des activités existantes à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale, et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec les vocations de la zone.

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les terrains de campings et de caravanes ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

Section II/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de minimum 5 mètres des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, sauf lorsque le plan mentionne une distance de recul. Le recul par rapport aux chemins piétons et cyclables est non réglementé.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Les encorbellements, saillies de toitures, balcons non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- pour l'extension de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU et la construction d'annexes, à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite séparative si :

- elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit du bâtiment existant ;

- o elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- o elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect.

Les annexes peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 2 mètres.

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum depuis les limites séparatives.

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

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder 40% de la surface de la parcelle.

Les constructions existantes qui dépassent ce seuil à la date d'opposabilité du PLU peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 15% de l'emprise au sol existante.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

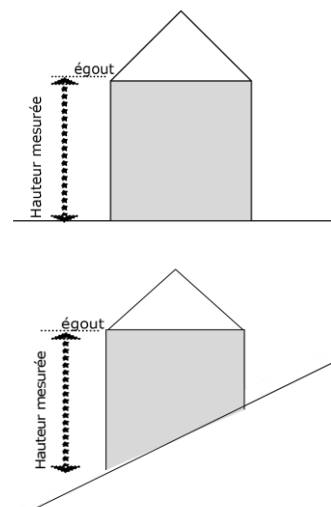
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, annexes et extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur est mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes et extensions situées en limite séparative ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les remblais et déblais seront limités et la pente des talus créés ne devra pas dépasser 30%.

Sauf implantation du bâtiment en limite séparative, le débord de toiture doit être supérieur ou égal à 0,50 mètres. Il peut être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux extensions de bâtiment existants pour des raisons de cohérence architecturale ;
- aux annexes disjointes du bâtiment principal et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses ;
- aux vérandas.

Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles peuvent être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses ou végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les protections solaires extérieures, fixes ou mobiles, sont obligatoires sur les baies des façades ouest, sud et est, sauf pour les annexes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (palissade, treillis, grillage...) ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Les murs bahuts sont constitués :

- soit en pierres apparentes, de pierres locales ;
- soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale.

Les clôtures doivent favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en ménageant des passages réguliers.

Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les opérations de construction de logements doivent disposer d'espaces libres communs homogènes et facilement accessibles, hors aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Article 4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement, puis 1 place supplémentaire dès 90 m² de surface habitable, et 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'opération d'ensemble. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements ;
- pour les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc... ;
- pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

La mutualisation du stationnement est admise dans le cas d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes, et permettant le foisonnement. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement peut être réduit de 25%.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique à aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est admis la possibilité de les réaliser sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place pour 50 m² de surface habitable, et 1 place visiteur tous les 6 logements dans le cas d'opération d'ensemble. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création de logements. Le local, clos et couvert, doit être accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné aux deux roues doit disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité ;
- pour les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m² de surface de plancher dans une limite de 20 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé ;
- pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier nombre de places de stationnement des vélos à réaliser en tenant compte de leur nature et de leur taux de fréquentation.

Section III/ Equipements et réseaux

Article 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales.

Article 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ueq

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ueq recouvre les secteurs d'équipements d'intérêt collectif de la commune.

Cette zone est affectée par un aléa moyen retraits-gonflements des argiles. Cette zone comprend également l'inscription graphique suivante, se substituant ou complétant les dispositions écrites : Alignements d'arbres et haies à préserver. *Voir dispositions générales et annexes.*

Section I/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1. Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitat	Logement	NON
	Hébergement	OUI
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	OUI
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	OUI
	Salles d'art et de spectacles	OUI
	Equipements sportifs	OUI
	Lieux de culte	OUI
	Autres équipements recevant du public	OUI
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON
	Entrepôt	NON
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON

Sont autorisés sous condition :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec les vocations de la zone.

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les terrains de campings et de caravanes ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.

Section II/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la nouvelle construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 2 mètres.

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

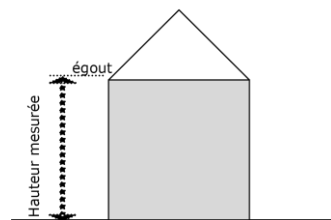
Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions

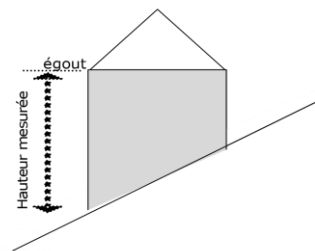
La hauteur des constructions, annexes et extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.



Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur est mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur des annexes et extensions situées ou en limite séparative ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les remblais et déblais seront limités et la pente des talus créés ne devra pas dépasser 30%.

Sauf implantation du bâtiment en limite séparative, le débord de toiture doit être supérieur ou égal à 0,50 mètres. Il peut être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux extensions de bâtiment existants pour des raisons de cohérence architecturale ;
- aux annexes disjointes du bâtiment principal et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² ;
- aux toitures terrasses.

Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles peuvent être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas, des toitures terrasses ou végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les protections solaires extérieures, fixes ou mobiles, sont obligatoires sur les baies des façades ouest, sud et est, sauf pour les annexes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (palissade, treillis, grillage...) ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, dans la limite de 1,80 mètre de hauteur ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Les murs bahuts sont constitués :

- soit en pierres apparentes, de pierres locales ;
- soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale.

Les clôtures doivent favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en ménageant des passages réguliers.

Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc... ;
- pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

La mutualisation du stationnement est admise dans le cas d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes, et permettant le foisonnement. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement peut être réduit de 25%.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique à aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est admis la possibilité de les réaliser sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les équipements d'intérêts collectifs : 1 place par 50 m² de surface de plancher dans une limite de 20 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé ;
- pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier nombre de places de stationnement des vélos à réaliser en tenant compte de leur nature et de leur taux de fréquentation.

Section III/ Equipements et réseaux

Article 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales.

Article 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales.

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX recouvre les secteurs d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services de la commune.

Cette zone est affectée par des nuisances sonores liées à la RD 975, et par un aléa moyen retraits-gonflements des argiles. Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites : Emplacements réservés, périmètres d'OAP sectorielles, alignements d'arbres et haies à préserver et reculs minimaux par rapport aux voies et aux emprises publiques. *Voir dispositions générales et annexes.*

Section I/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1. Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitat	Logement	SOUS CONDITIONS*
	Hébergement	NON
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	OUI
	Restauration	OUI
	Commerce de gros	OUI
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	OUI
	Hôtels	OUI
	Autres hébergements touristiques	NON
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	OUI
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Lieux de culte	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI
	Entrepôt	OUI
	Bureau	OUI
	Centre de congrès et d'exposition	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	OUI

Sont autorisés sous conditions :

- *la construction d'habitations destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone à la condition d'être réalisées à l'intérieur du bâtiment d'activités et que la surface de plancher soit inférieure à 100 m² ;
- *la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale à la date d'opposabilité du PLU, et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec la vocation fonctionnelle de la zone ;
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec les vocations de la zone ;
- le stockage et dépôts de matériaux à l'air libre s'ils sont liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone. Ils doivent être localisés et aménagés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de campings et de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les piscines.

Section II/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de minimum 5 mètres des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, sauf lorsque le plan mentionne une distance de recul.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour l'extension de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU et la construction d'annexes, à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 5 mètres.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite séparative si elles jouxtent un terrain lui-même affecté à la zone UX.

Les annexes peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 2 mètres.

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

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

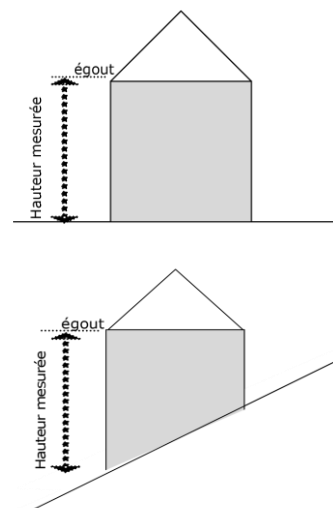
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, annexes et extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur est mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur des annexes et extensions situées en limite séparative ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les remblais et déblais seront limités et la pente des talus créés ne devra pas dépasser 30%.

Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les teintes de façade et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles peuvent être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par

leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

Les protections solaires extérieures, fixes ou mobiles, sont obligatoires sur les baies des façades ouest, sud et est, sauf pour les annexes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (palissade, treillis, grillage...) ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, dans la limite des 2 mètres de hauteur ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Les murs bahuts sont constitués :

- soit en pierres apparentes, de pierres locales ;
- soit en maçonnerie enduite.

Les clôtures doivent favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en ménageant des passages réguliers.

Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces extérieures aux constructions autorisées doivent respecter un coefficient de pleine-terre de 10% minimum, garantissant une intégration paysagère des nouvelles activités. Le coefficient de pleine-terre est la division de la surface cumulée des espaces de pleine-terre par la surface totale de l'unité foncière. *Voir définitions.*

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Article 4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les constructions à usage commercial : 1 place par 25 m² de surface de vente ;
- pour les constructions à usage d'activités de services, les industries ou les bureaux : 1 place par 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc... ;
- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement ;

- pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

La mutualisation du stationnement est admise dans le cas d'une opération mixte, alliant au moins deux destinations différentes, et permettant le foisonnement. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement peut être réduit de 25%.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique à aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est admis la possibilité de les réaliser sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les constructions et extensions à usage commercial : 1 place par 30 m² de surface de vente dans une limite de 20 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé. Ces places doivent être accessibles sans contrôle d'accès (bornes...) ;
- pour les constructions et extensions à usage d'activités de services, les industries ou les bureaux : 1 place par 60 m² de surface de plancher dans une limite de 20 places imposées maximum. L'aménagement de plus de 20 places est cependant autorisé ;
- pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier nombre de places de stationnement des vélos à réaliser en tenant compte de leur nature et de leur taux de fréquentation.

Section III/ Equipements et réseaux

Article 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales.

Article 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUx

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUx correspond au secteur d'extension de la scierie, dans le hameau du Riottier.

Cette zone est affectée par un aléa moyen retraits-gonflements des argiles. Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites : Périmètres d'OAP sectorielles et alignements d'arbres et haies à préserver. *Voir dispositions générales et annexes.*

Section I/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1. Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON
	Exploitation forestière	NON
Habitat	Logement	NON
	Hébergement	NON
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	NON
	Restauration	NON
	Commerce de gros	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON
	Hôtels	NON
	Autres hébergements touristiques	NON
	Cinéma	NON
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	NON
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON
	Equipements sportifs	NON
	Lieux de culte	NON
	Autres équipements recevant du public	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	OUI
	Entrepôt	OUI
	Bureau	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON

Sont autorisés sous conditions :

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec les vocations de la zone ;
- le stockage et dépôts de matériaux à l'air libre s'ils sont liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone. Ils doivent être localisés et aménagés de façon à ne pas être visibles depuis les voies publiques.

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les terrains de campings et de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les piscines.

Section II/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de minimum 5 mètres des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Des implantations différentes sont admises :

- pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour la construction d'annexes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 5 mètres.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limite séparative si elles jouxtent un terrain lui-même affecté à la zone UX ou à la zone 1AUx.

Les annexes peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 2 mètres.

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

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

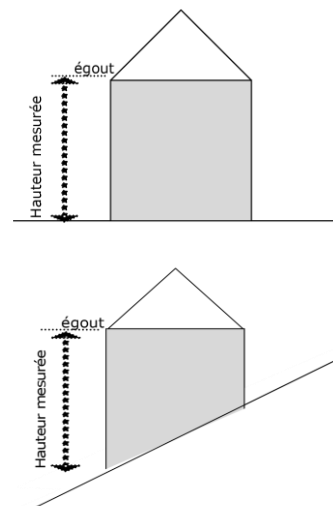
Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions, annexes et extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur est mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur des annexes et extensions situées à l'alignement ou en limite séparative ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les remblais et déblais seront limités et la pente des talus créés ne devra pas dépasser 30%.

Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les teintes de façade et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles peuvent être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

Les protections solaires extérieures, fixes ou mobiles, sont obligatoires sur les baies des façades ouest, sud et est, sauf pour les annexes.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation

ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (palissade, treillis, grillage...) ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie, dans la limite des 2 mètres de hauteur ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Les murs bahuts sont constitués :

- soit en pierres apparentes, de pierres locales ;
- soit en maçonnerie enduite.

Les clôtures doivent favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en ménageant des passages réguliers.

Édicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les surfaces extérieures aux constructions autorisées doivent respecter un coefficient de pleine-terre de 10% minimum, garantissant une intégration paysagère des nouvelles activités. Le coefficient de pleine-terre est la division de la surface cumulée des espaces de pleine-terre par la surface totale de l'unité foncière.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Article 4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les constructions d'industries : 1 place par 50 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc... ;
- pour les constructions d'entrepôts, le projet doit justifier du nombre de places selon les besoins engendrés par le stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs etc.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique à aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il est admis la possibilité de les réaliser sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement doit respecter les seuils minimaux suivants :

- pour les constructions et extensions d'industries et entrepôts, le projet doit justifier du nombre de places de stationnement des vélos à réaliser en tenant compte de leur nature et de leur taux de fréquentation.

Section III/ Equipements et réseaux

Article 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales.

Article 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et participant au maintien des corridors écologiques. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole. Elle recouvre également des hameaux, secteurs faiblement urbanisés, où la gestion du bâti existant est poursuivie.

Elle comprend le secteur **Ap** correspondant aux espaces agricoles « à protéger » pour des motifs paysagers et écologiques, ou pour la gestion des risques naturels et technologiques. Il s'agit essentiellement des zones humides, des franges du village et des coupures à l'urbanisation, à préserver pour le maintien de la qualité des paysages et de la pérennité des activités agricoles à proximité.

Cette zone est affectée par des nuisances sonores liées à la RD 975, par un aléa moyen retraits-gonflements des argiles, par un aléa inondation faible, moyen et fort et par le passage d'une canalisation de gaz. Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites : Emplacements réservés, zones de dangers liés au passage de canalisation de gaz, espaces boisés à préserver, patrimoine bâti à préserver, changements de destination des bâtiments en zone agricole ou naturelle, périmètres d'OAP sectorielles, alignements d'arbres et haies à préserver et reculs minimaux par rapport aux voies et aux emprises publiques. *Voir dispositions générales et annexes.*

Section I/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1. Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	
		A	Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	OUI	NON
	Exploitation forestière	NON	NON
Habitat	Logement	SOUS CONDI-TIONS ¹	NON
	Hébergement	NON	NON
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	NON	NON
	Restauration	NON	NON
	Commerce de gros	NON	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON	NON
	Hôtels	NON	NON
	Autres hébergements touristiques	SOUS CONDI-TIONS ²	NON
	Cinéma	NON	NON
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SOUS CONDI-TIONS ³	SOUS CONDI-TIONS ³
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON
	Equipements sportifs	NON	NON
	Lieux de culte	NON	NON
	Autres équipements recevant du public	NON	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON	NON
	Entrepôt	NON	NON
	Bureau	NON	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON	NON

Sont autorisés sous conditions dans la zone A :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement, au stockage et à la commercialisation des produits agricoles lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production. Le projet ne doit pas compromettre ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ;
- ¹les nouvelles constructions à usage d'habitation strictement liées à l'activité agricole. Ces habitations doivent être construites dans une limite de 200 m² de surface de plancher par logement hors annexes, et de 250 m² avec annexes ;
- ¹la création d'annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du PLU dans la limite totale de 40 m² de surface au sol ;
- ¹la réhabilitation et l'extension mesurée des habitations existantes supérieures à 50 m² de surface de plancher à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 50% maximum de la superficie de la construction principale, et sous réserve que la surface totale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher et ne compromette ni l'activité agricole ni la qualité écologique et paysagère du site ;
- ²la création d'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux, lorsque le projet est réalisé dans un bâtiment existant et qu'il est complémentaire à l'activité agricole ;
- ³les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site.

Sont autorisés sous conditions dans la zone Ap :

- ³les ouvrages techniques lorsqu'ils visent à réduire ou supprimer les risques naturels ou technologiques ou gérer une zone humide.

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits dans la zone A :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les terrains de campings et de caravanes, à l'exception du camping à la ferme visé à l'article 1 ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- les affouillements et exhaussements des sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures de desserte.

Sont interdits dans la zone Ap :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les terrains de campings et de caravanes ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- les affouillements et exhaussements des sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'aménagement de voie modes doux ;
- les piscines.

Section II/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de minimum 5 mètres des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, sauf lorsque le plan mentionne une distance de recul.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- pour l'extension de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.

En zone A, les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum depuis la limite des voies et emprises publiques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 5 mètres.

Les annexes peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 2 mètres.

En zone A, les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives.

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

Les constructions nouvelles d'habitation pour l'exploitant doivent être implantées à moins de 100 mètres du ou des bâtiments agricoles.

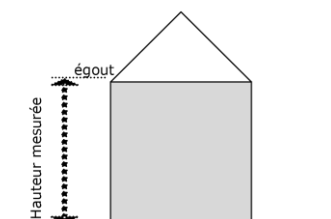
Les constructions d'annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions

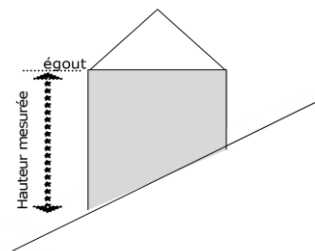
La hauteur des constructions, annexes et extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.



Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur est mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, à l'exception des exploitations agricoles dont la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres.

La hauteur des annexes et extensions ne doit pas excéder 3,5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, silos, etc...).

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles peuvent être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les toits-terrasses sont interdits.

Pour les constructions et extensions d'habitations, les protections solaires extérieures, fixes ou mobiles, sont obligatoires sur les baies des façades ouest, sud et est.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de

l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage. Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un dispositif à claire-voie (palissade, treillis, grillage...) ;
- soit d'un mur bahut inférieur à 1 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Les murs bahuts sont constitués :

- soit en pierres apparentes, de pierres locales ;
- soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale.

Les clôtures doivent favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en ménageant des passages réguliers.

Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir dispositions générales.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les aires de stationnement non couvertes autorisées dans la zone doivent être réalisées en matériaux perméables ou semi-perméables.

Article 4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Voir dispositions générales.

Section III/ Equipements et réseaux

Article 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales.

Article 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Voir dispositions générales.

VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels à protéger en raison de :

- la sauvegarde de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels ;
- la prise en compte des contraintes de risques naturels et technologiques, de nuisance ou de servitudes d'utilité publique.

Elle comprend le secteur Np correspondant aux secteurs à préserver de l'urbanisation pour le maintien de la qualité écologique des sites et de la richesse des sous-sols, pour la préservation de zones humides ou pour la gestion des risques naturels et technologiques et l'exploitation de carrière.

Cette zone est affectée par des nuisances sonores liées à la RD 975, par un aléa moyen retraits-gonflements des argiles, par un aléa inondation faible, moyen et fort et par le passage d'une canalisation de gaz. Cette zone comprend également les inscriptions graphiques suivantes, se substituant ou complétant les dispositions écrites : Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol et zone de carrière, zones de dangers liés au passage de canalisation de gaz, espaces boisés à préserver, patrimoine bâti à préserver, changements de destination des bâtiments en zone agricole ou naturelle, périmètres d'OAP sectorielles, alignements d'arbres et haies à préserver et reculs minimaux par rapport aux voies et aux emprises publiques. Voir dispositions générales et annexes.

Section I/ Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1. Destinations et sous-destinations

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	AUTORISATION	
		N	Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	NON	NON
	Exploitation forestière	OUI	NON
Habitat	Logement	SOUS CONDI-TIONS ¹	SOUS CONDI-TIONS ⁴
	Hébergement	NON	NON
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	NON	NON
	Restauration	NON	SOUS CONDI-TIONS ⁴
	Commerce de gros	NON	NON
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	NON	NON
	Hôtels	NON	NON
	Autres hébergements touristiques	NON	SOUS CONDI-TIONS ⁴
	Cinéma	NON	NON
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	NON	NON
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SOUS CONDI-TIONS ²	SOUS CONDI-TIONS ³
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	NON	NON
	Salles d'art et de spectacles	NON	NON
	Equipements sportifs	NON	NON
	Lieux de culte	NON	NON
	Autres équipements recevant du public	NON	NON
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	NON	NON
	Entrepôt	NON	NON
	Bureau	NON	NON
	Centre de congrès et d'exposition	NON	NON
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	NON	NON

Sont autorisés sous conditions dans la zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la préservation, l'étude ou la mise en valeur des sites naturels, ainsi que les équipements d'accueil du public dans un but pédagogique. Le projet ne doit pas compromettre ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site et doit justifier du lien avec l'environnement et les milieux naturels ;
- ¹la réhabilitation et l'extension mesurée des habitations existantes supérieures à 50 m² de surface de plancher à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 50% maximum de la superficie de la construction principale à la date d'opposabilité du PLU, et sous réserve que la surface totale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher et ne compromette ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ;
- ¹la création d'annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite totale de 40 m² de surface au sol ;
- ²les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site.

Sont autorisés sous conditions dans la zone Np :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, la préservation, l'étude ou la mise en valeur des sites naturels, ainsi que les équipements d'accueil du public dans un but pédagogique. Le projet ne doit pas compromettre ni l'activité agricole ni le maintien de la qualité écologique et paysagère du site ni la préservation d'une zone humide et doit justifier du lien avec l'environnement et les milieux naturels ;
- ³Les ouvrages techniques lorsqu'ils visent à réduire ou supprimer les risques naturels ou technologiques ou gérer une zone humide ;
- ⁴La réhabilitation de la construction principale des moulins existants à la date d'opposabilité du PLU.

Article 2. Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits dans la zone N :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les terrains de campings et de caravanes ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- les affouillements et exhaussements des sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures de desserte ;
- les piscines.

Sont interdits dans la zone Np :

- les terrains de campings et de caravanes ;
- les dépôts de ferraille, de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
- les affouillements et exhaussements des sols sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques, dans le cadre d'aménagement de voie modes doux ou dans le cadre de travaux liés aux constructions admises dans la zone ;
- les piscines.

Section II/ Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul de minimum 5 mètres des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation, sauf lorsque le plan mentionne une distance de recul.

Lorsque par son gabarit ou sa forme, une parcelle permet l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments à l'arrière du premier front bâti respectant l'alignement imposé sur les voies et emprises publiques, aucune obligation d'alignement secondaire n'est imposée au-delà des limites de prospect.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- pour l'extension de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et les extensions de bâtiments existants doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 5 mètres.

Les annexes peuvent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait par rapport à la limite séparative avec un recul minimal de 2 mètres.

Les bordures de bassin des piscines doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum depuis l'alignement ou la limite des voies et emprises publiques.

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

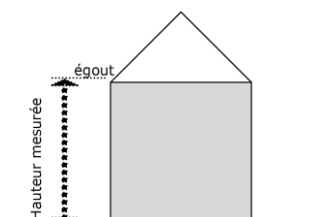
Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Hauteur maximale des constructions

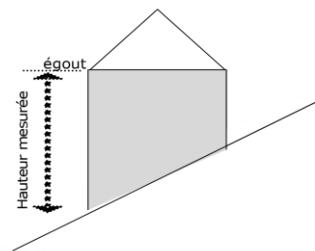
La hauteur des constructions, annexes et extensions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture ou jusqu'au sommet de la dalle de couverture finie hors végétaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres éléments techniques.



Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment à compter du point le plus bas de la construction.

Cette hauteur est mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé ;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

La hauteur des annexes et extensions ne doit pas excéder 3,5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, les silos, etc...).

Article 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol doivent être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles peuvent être choisies dans les tonalités du nuancier joint en annexe. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli, à l'exception des vérandas et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les toits-terrasses sont interdits.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Pour les constructions et extensions d'habitations, les protections solaires extérieures, fixes ou mobiles, sont obligatoires sur les baies des façades ouest, sud et est.

Clôtures

Pour la zone N :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (palissade, treillis, grillage...) ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

Les murs bahuts sont constitués :

- soit en pierres apparentes, de pierres locales ;
- soit en maçonnerie enduite d'un crépi identique à celui de la construction principale.

Les clôtures doivent favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en étant surélevées de 30 centimètres du sol minimum.

Pour la zone Np :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un dispositif à claire-voie (palissade, treillis, grillage...) ;
- soit d'une haie vive variée.

Les clôtures doivent favoriser le maintien des continuités en faveur de la petite faune en étant surélevées de 30 centimètres du sol minimum.

Edicules ou dispositifs techniques

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc...) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants.

Article 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Voir dispositions générales.

Les aires de stationnement non couvertes autorisées dans la zone doivent être réalisées en matériaux perméables ou semi-perméables.

Article 4. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Voir dispositions générales.

Section III/ Equipements et réseaux

Article 1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ou d'accès aux voies

Voir dispositions générales.

Article 2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

- Dispositions applicables à la zone N -

Voir dispositions générales.

VII. ANNEXES

Annexe 1 : Palette de couleur

Couvertures

S 3030 – Y50R	S 3040 – Y50R	S 4030 – Y60R	S 4040 – Y60R	S 5020 – Y50R
S 7010 – Y50R	S 4010 – Y30R	S 4020 – Y30R	S 5020 – Y20R	S 5005 – Y20R
S 4010 – G90Y	S 6010 – G90Y			

Murs

S 2010 – Y30R	S 1010 – Y20R	S 2020 – Y30R	S 2030 – Y20R	S 2020 – Y20R
S 3020 – Y20R	S 1010 – Y20R	S 1030 – Y20R	S 2030 – Y30R	S 2030 – Y40R
S 3020 – Y40R	S 1020 – Y30R	S 1020 – Y40R	S 1030 – Y40R	S 2030 – Y60R
S 2020 – Y60R	S 3030 – Y80R	S 1020 – Y70R	S 1020 – Y60R	S 1020 – Y50R
S 1030 – Y60R	S 2030 – Y70R	S 2030 – Y80R		

Bardages

S 4010 – B10G	S 3010 – B70G	S 3020 – G30Y	S 5020 – G30Y	S 6010 – B70G
S 6010 – R90B				

Menuiseries

S 2020 – G70Y	S 2020 – G40Y	S 2030 – G30Y	S 3040 – G30Y	S 4030 – G30Y
S 6020 – G30Y	S 2020 – G30Y	S 2020 – G10Y	S 2040 – G10Y	S 3020 – G
S 5010 – G10Y	S 6010 – B90G	S 2010 – B50G	S 2020 – B70G	S 3020 – B30G
S 3030 – B10G	S 4040 – B	S 5020 – B10G	S 2010 – R90B	S 2020 – R70B
S 2030 – R80B	S 3030 – R90B	S 3040 – R80B	S 5010 – R70B	S 1040 – Y20R
S 2030 – Y20R	S 2040 – Y20R	S 3040 – R	S 5010 – R10B	S 6010 – R30B

NUANCIER INDICATIF

Ce nuancier est issu des travaux du Syndicat Mixte Val de Saône – Bresse – Revermont dans sa charte chromatique éditée en 1997, adaptée à l'entité « Bresse ». La norme des couleurs décrites ci-dessus est la norme NCS. Les tonalités ne sont données qu'à titre indicatif.

Annexe 2 : Palette végétale

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences ainsi que de diversifier les strates (arborescentes ou arborées/arbustives ...)

SOLS SECS

Espèces arborescentes

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Acer platanoïdes</i>	Erable plane
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Pyrus pyraister</i>	Poirier commun
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Juglans</i>	Noyer
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles
<i>Ulmus</i>	Orme résistant
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus terminalis</i>	Alisier torminal

Espèces arbustives

<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna coll.</i>	Aubépine monogyne
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse
<i>Daphne laureola</i>	Laurier des bois
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise aubours
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène vulgaire
<i>Ligustrum atrovirens</i>	Troène champêtre
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier des haies
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier épineux
<i>Ribes alpinum</i>	Groseiller des Alpes
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens
<i>Salix capraea</i>	Saule marsault (sauf sol sec)
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies

Lianes

Clematis vitalba
Hedera helix

Clématite vigne-blanche
Lierre grimpant

SOLS HUMIDES

Espèces arborescentes

Alnus glutinosa
Betula pendula
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Salix alba
Salix fragilis

Aulne glutineux
Bouleau verruqueux
Frêne commun
Peuplier tremble
Saule blanc
Saule fragile

Espèces arbustives

Evonymus europaeus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Salix cinerea
Salix eleagnos
Salix caprea
Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Fusain d'Europe
Cassissier
Groseille rouge
Groseille à maquereaux
Saule cendré
Saule drapé
Saule marsault
Saule pourpre
Saule à trois étamines
Saule des vanniers
Sureau noir
Viorne obier

Lianes

Humulus lupulus
Calystegia sepium
Clematis vitalba
Solanum dulcamara

Houblon
Liseron des haies
Clématite vigne-blanche
Morelle douce-amère

PALETTE VÉGÉTALE LOCALE

Annexe 3 : Lexique des destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous :
 - a. **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux 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.
 - b. **Exploitations forestières** : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable.
 - a. **Logement** : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs, intermédiaires, terrains familiaux...) destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
 - b. **Hébergement** : cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin spécifique.
3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
 - a. **Artisanat et commerce de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
 - i. Alimentaire :
 1. Alimentation générale ;
 2. Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 3. Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 4. Caviste ;
 5. Produits diététiques ;
 6. Primeurs ;
 7. Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé par l'accès en automobile...
 - ii. Non alimentaire :
 1. Equipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;
 2. Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
 3. Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
 4. Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
 5. Divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie... ;
 - b. **Restauration** : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...) ;

- c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
 - d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
 - i. Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
 - ii. Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
 - iii. Professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;
 - iv. Laboratoire d'analyses, de radiologie ;
 - v. Etablissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...) ... ;
 - e. Hôtels : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
 - f. Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
 - g. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. Equipements d'intérêt collectif et de services publics : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général :
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 - b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
 - c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
 - e. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public...
 - f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- A. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- B. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale ;
- C. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises :
- Sièges sociaux ;
 - Bureaux d'études : informatique, urbanisme, techniques... ;
- D. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Annexe 4 : Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières"). En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

Tous travaux n'ayant pas pour effet de modifier le volume bâti existant.

ANNEXE

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

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

CARAVANE

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

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 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 réalisées 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 à 1000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CLOTURE

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme). Les piscines et annexes sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol, tandis que les terrasses non couvertes et chemins aménagés ne sont pas compris dans son calcul.

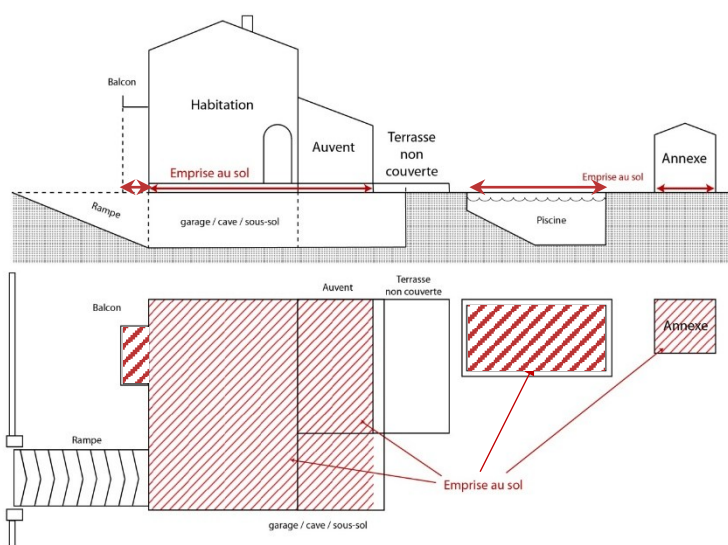


SCHÉMA DU CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

EXPLOITATION AGRICOLE

« L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur, conformément à l'article L.311-1 du Code Rural, au moins la Surface Minimum d'Installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum X nombre d'associés ».

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 à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par 1 article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE

(soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

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.

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.

PARCS D'ATTRACTIONS

Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

PLEINE-TERRE

Les espaces de pleine-terre correspondent aux espaces totalement perméables, permettant l'infiltration de l'eau et non construits en surface comme en sous-sol.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

STATIONNEMENT DE CARAVANES

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 443-3 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 443-10. 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 MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

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 l'Urbanisme).