

COMMUNE DE
SAINT-BONNET-LES-OULES
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

4		
PLU approuvé le	29 janvier 2013	ROSINE BUHOT LOISEAU ARCHITECTE URBANISTE
Mis à jour le	20 février 2014	
		buhot-loiseau@wanadoo.fr

• TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG - 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- Code de l'Urbanisme

Les dispositions du Code de l'Urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement.

- Législations spécifiques

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

Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol. Elles sont reportées au plan des servitudes d'utilité publique et recensées sur une liste. Ces deux documents sont portés en annexe du présent PLU.

Les législations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissements de ces installations.

La loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et milieux aquatiques

La loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur du paysage

- Réglementations particulières

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

- Le Code de la Santé Publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la Voirie Routière
- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code de l'Environnement
- Le Code Rural et Forestier
- Le Règlement Sanitaire Départemental

- Risques d'inondation

A l'intérieur des secteurs dont la submersibilité a été constatée, les autorisations d'occupation du sol sont délivrées après avis du service hydraulique de la DDT en application des principes relevant des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996)

ARTICLE DG - 3. DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

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

Les zones urbaines dites " zones U ". Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit des zones UA, UB, UC, UE, UF.

Les zones à urbaniser dites " zones AU ", qui sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit des zones AU, AUa, AUb, AUc et AUe.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU strictes est soumise à modification ou à révision du document d'urbanisme.

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

La zone naturelle et forestière dites " zones N ", à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, ou de la valeur forestière.

Chaque zone peut comporter des secteurs dans lesquels s'appliquent des dispositions particulières.

Les règles particulières applicables à chacune de ces zones sont regroupées sous le titre II du présent règlement.

ARTICLE DG - 4. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX ZONES

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

Les emplacements réservés

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

Les éléments du paysage à protéger

Il s'agit des éléments du paysage et du patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ils comprennent des végétaux et espaces naturels à préserver (arbres, boisements) ou des éléments bâtis à préserver et à mettre en valeur (fontaines, croix, pigeonnier, murs de clôture etc.)

Les travaux concernant les éléments bâtis et leurs abords doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le but d'en assurer la préservation ou la restauration et la mise en valeur.

Les restaurations de bâtiments ou d'éléments du patrimoine devront être réalisées selon les techniques traditionnelles utilisées à l'époque de référence de la construction.

La destruction partielle des végétaux peut être admise dès lors qu'elle est limitée au stricte nécessaire et compensée au moins pour partie par des plantations d'essences locales ou des aménagements renforçant le caractère et l'intérêt écologique du site.

Les permis de construire pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales au titre de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme. Les projets de démolition concernant tout ou partie de ces éléments bâtis sont soumis à autorisation au titre de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Boisés Classés

Les terrains inscrits en Espaces Boisés Classés délimités au plan de zonage sont régis par les dispositions des articles L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE DG 5. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE DG - 6. ACCES ET VOIRIE

• Accès

L'accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique. Le portail devra être disposé dans une échancrure dont la longueur sera de 6m minimum et d'une profondeur de 3m minimum en retrait de l'alignement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un accès par construction principale. Dans le cas d'un aménagement comportant plus d'un logement, le nombre d'accès peut être augmenté. Dans tous les cas il sera strictement limité pour des raisons de sécurité. Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. (cf. annexe informative)

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomérations matérialisées conformément à l'article R110-2 du Code de la Route.

En vertu du règlement de voirie départementale, ne sont pas concernés par les marges de recul les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin,...), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

L'avis du Conseil départemental sera recueilli pour toute demande d'autorisation d'urbanisme concernée.

• Voirie

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

Les voies en impasse desservant plus de 3 habitations doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules de secours puissent faire demi-tour.

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

ARTICLE DG - 7. DESSERTE PAR LES RESEAUX

• Eau potable

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau de distribution public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée peut être autorisée sous réserve des conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire (Article L.2224-9 du CGCT).
- l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...), est soumise à autorisation préfectorale et contrôle analytique.
- toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite. En effet, l'article R1321-57 du code de la santé publique prévoit que les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection réglementaires adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.
- la potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

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

• Assainissement

*-Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le Schéma Directeur d'Assainissement et dans la zone N2, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

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

Les raccordements des eaux usées doivent être réalisés en conformité avec le règlement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies par le Schéma Directeur d'Assainissement, un dispositif d'assainissement individuel adapté au terrain et conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles soumis à une autre réglementation.

*-Eaux pluviales

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

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

L'imperméabilisation des accès est interdite, y compris pour les aménagements postérieurs au permis de construire. Dans le cas de contraintes techniques avérées (pente d'accès importante), le redimensionnement du système de rétention ou création d'un nouveau système pourra être imposé.

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

Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé par un dispositif de rétention adapté pour contrôler les débits de rejet, d'une capacité minimale de 7m3 utile avec débit de fuite de Ø50mm.

Si l'exutoire du dispositif de rétention ne peut être raccordé au réseau communal, il peut être imposé la mise en place de tranchées drainantes

Il ne sera admis qu'un exutoire par construction permettant l'écoulement d'eaux pluviales au réseau public communal s'il existe.

• Electricité – Télécommunication

* Electricité

Toute construction devra être raccordée au réseau électrique, sans extension à la charge de la commune. De la même manière, en cas de division de terrain, les lots créés seront également raccordable au réseau électrique

En toutes zones, devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique :

- les nouveaux réseaux de raccordement au téléphone
- les réseaux de transport et de distribution haute tension A, basse tension et les nouveaux branchements

*-Télécommunications (téléphone, réseau câblé.)

En toute zone, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du pétitionnaire ou de l'aménageur, ainsi que le pré câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés. Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

***-Eclairage public**

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.

ARTICLE DG - 8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En toutes zones

· **Tenue des parcelles**

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

· **Architecture**

Les constructions dont l'aspect général, certains détails architecturaux ou la mise en oeuvre particulière des matériaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

· **Implantation et volumétrie**

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain de manière à limiter les terrassements susceptibles de porter atteinte au caractère du site.

Article DG 8 - 1 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES UA, UB, UC, AUA, AUB, AUC, AUE, N ET POUR LES HABITATIONS ET LEURS ANNEXES EN ZONE A, Y COMPRIS LES SECTEUR AH

• **Toitures et couvertures**

Les pentes : Les toitures présenteront des pentes comprises entre 30 et 60%, l'inclinaison étant homogène sur l'ensemble de la construction. Cette règle ne s'applique pas aux toitures végétalisées.

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

Les toits à une pente sont autorisés pour les volumes secondaires accolés à une construction principale ou pour les annexes de moins de 20m².

Les toitures terrasses sont autorisées pour des bâtiments de liaison entre deux volumes principaux, sous réserve que la surface n'excède pas 15m².

Les chiens assis et les jacobines sont interdits. Les fenêtres de toit intégrées dans le versant sont autorisées.

Les conduits de fumée devront présenter une finition identique aux façades (enduit). Dans les constructions nouvelles, ils sont interdits en saillie sur les façades, sauf au-dessus des toitures, dans le cas d'immeubles adjacents plus hauts.

Les souches de cheminée seront enduites sauf dans le cas de souches construites en briques pleines qui pourront rester non enduites.

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge suivant nuancier et modèles déposé en mairie.

Les couvertures des annexes de moins de 20m² peuvent être réalisées en d'autres matériaux sous réserve de conserver la teinte rouge de la tuile.

Les auvents, vérandas, serres de loisir, abris de piscine pourront recevoir des couvertures de verres ou de matériaux synthétiques translucides.

Les panneaux solaires en toiture doivent être intégrés à la pente du toit. Les matériaux en constituant la structure devront éviter tout effet de brillance et seront de couleur sombre.

• **Matériaux de façades**

Sont concernés toutes les façades des bâtiments, annexes compris, les murs de clôtures, de soutènement et les murets de jardin. Tous les ouvrages auront un revêtement adapté au support et feront l'objet d'un traitement harmonieux s'intégrant dans l'environnement. Les matériaux autorisés sont la maçonnerie enduite, la pierre et le bois.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets inachevés.

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

Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en mairie

Pour les bâtiments anciens, les dessins de façade décoratifs en briques pleines, encadrements d'ouvertures, chaînage, éléments d'angles existants devront être conservés apparents. Les raccords d'enduits avec des éléments de pierres de tailles dressées, chaînage, encadrements, seront réalisés avec des découpes simples et franches, sans relief accentué.

• **Percements - menuiseries**

Les couleurs des menuiseries seront choisies dans le nuancier déposé en mairie.

Les volets pliants en tableau et les jalousies sont interdits pour les constructions nouvelles.

Les éléments de serrurerie seront de couleur sombre. Dans le cas de menuiseries peintes, ils pourront être de la même teinte.

• **Clôtures**

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

Les coffrets extérieurs de branchements aux réseaux seront intégrés aux clôtures ou aux murs de façades (de préférence dans les parties pleines) et non pas disposés en applique ou isolément. Les coffres isolés ne sont admis qu'en l'absence de clôture et seront alors disposés en limite séparative.

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.80m en zone UB et 1,40 m dans les autres zones. La hauteur se calcule par rapport au sol naturel du fonds concerné.

Le long des voiries

Les clôtures seront constituées d'un mur d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté ou non d'un système à claire-voie. Les murs pleins sont autorisés le long des routes départementales sous réserve de ne pas nuire à la sécurité et visibilité de la circulation routière.

Le long des limites séparatives

La clôture pourra également être constituée

- Soit d'un mur de hauteur maximale de 0.80m surmonté ou non d'un système à claire-voie
- Soit d'un simple grillage

Ces règles ne concernent pas les clôtures situées en zone UF.

La nature du système à claire-voie sera précisée dans l'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE DG 8 - 2 PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES ZONES ET SECTEURS INDICES P COUVERTS PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

Il s'agit des zones et secteurs suivants : UAp, UBp, UCp, AUp, AUbp, AUep, Np ainsi que pour les habitations et leurs annexes en secteur Ap

• Couvertures

Les couvertures seront réalisées en tuiles de terre cuite rouge type canal de petits éléments (13 éléments au m²). Cette règle ne s'applique pas aux toitures végétalisées autorisées dans les zones de protection.

• Enduits de façades

La teinte sera choisie dans la palette de couleurs consultable en mairie.

• Menuiseries :

Les menuiseries extérieures (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) seront réalisées en bois ou en métal.

Les bois exotiques jaunes ou rouges seront peints. Les couleurs vives et le noir sont interdits.

Les éventuels garde-corps seront traités avec simplicité.

• Volets

Les volets seront

- de type à panneaux et traverses. La pose de traverses en diagonale (formant un Z) est interdite,
- de type persienne
- à doubles lames (horizontales côté intérieur, verticales côté extérieur)

Les volets roulants en bois ou métal sont autorisés.

Les jalousies sont interdites.

Les volets pliants en tableau sont interdits pour les constructions nouvelles.

• Portails

Les portails en métal déployé ou en tôle ondulée sont interdits.

• Serrurerie

Les éléments de serrurerie seront de couleur sombre. Dans le cas de menuiseries peintes, ils pourront être de la même teinte.

ARTICLE DG 8 - 4 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS INDUSTRIELS EN ZONE UE ET UF, Y COMPRIS LE SECTEUR UF1

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés en périphérie de la zone d'habitation ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

La pente des toitures sera inférieure à 45 %.

Les matériaux de couverture seront de couleurs sombres, sans effet de brillance. Le blanc et les couleurs claires sont proscrits.

Les teintes vives et les juxtapositions de couleurs vives sur une même façade sont interdites.

Les clôtures d'une hauteur de 2 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie éventuellement doublés d'une haie.

Les portails devront observer au recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.

ARTICLE DG - 9.AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

-Les affouillements ou exhaussements des sols sont autorisés aux conditions suivantes :

- o Ils doivent être strictement nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
- o La hauteur est limitée à 1,5 mètre par rapport au terrain naturel
- o Les talus doivent être plantés et leur pente ne peut excéder 15%.

Les affouillements et exhaussements ne sont pas réglementés en zone UF

ARTICLE DG - 10. DEFINITIONS

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions en annexe du présent règlement.

ZONE UAp

Partie ancienne et centrale du bourg bâti en ordre continu et semi continu à vocation d'habitat, couverte dans sa totalité par le périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE UAp - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat traditionnel et résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions, travaux et ouvrages à destination artisanale, de commerce de proximité, bureaux ou services, dès lors que la surface plancher* totale est inférieure à 300m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Les destinations autres que commerciales pour les rez de chaussée commerciaux existants

ARTICLE UAp - 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UAp - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE UAp - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées au-delà de la marge de recul éventuellement portée au plan de zonage. Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être édifiées selon les règles suivantes :

Dans une bande de 15 mètres de profondeur :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- la réfection et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisées ;
- des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot, un ensemble d'îlots ou pour des raisons de sécurité.

Au-delà de la bande de 15 mètres :

Pour les fonds de parcelles, la construction devra respecter les prospects de l'article UB7.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5m par rapport au niveau fini de la voie publique
- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1.5mètres de large.

ARTICLE UAp - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dans une bande de 15 mètres, à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter de limite en limite. La hauteur à l'égout de toiture doit s'inscrire en harmonie avec le bâti existant.

Au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement, les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives égale à leur demi-hauteur sans être inférieure à 3 m.

Les annexes dont la surface est inférieure à 20m² et la hauteur inférieure à 3,50m peuvent être implantées en limite séparative.

Les piscines (limite de bassin) seront implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Ces règles peuvent ne pas être imposées

- pour les reconstructions après sinistre et à l'identique de bâtiments détruits et la réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour une meilleure adaptation aux particularités topographiques du site.

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent alors les dispositions de l'article U1 - 8.
- dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble

Les distances prévues dans cet article ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture

ARTICLE UAp - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UAp - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UAp - 10. HAUTEUR

La hauteur* absolue des constructions est limitée à

- 12 mètres pour les constructions principales
- 4 mètres pour les annexes

Dans le cas où le projet de construction s'inscrit à l'intérieur d'un front bâti, la hauteur à l'égout de toiture devra s'inscrire en harmonie avec le bâti existant dans lequel elle s'insère.

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

ARTICLE UAp - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UAp - 12. STATIONNEMENT

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

- pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement nouveau
- autres constructions : adaptés aux besoins

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surplus de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places
- soit à verser une participation prévue au Code de l'Urbanisme (article L 331-7-1) pour non réalisation des places de stationnement.

ARTICLE UAp - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE UAp - 14. COS

Non réglementé.

ZONE UB

Partie centrale du bourg bâti en ordre discontinu et semi continu, présentant du bâti ancien et moderne, à vocation d'habitat.

La zone UB comprend un secteur UBp couvert par le périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE UB - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
 - Les constructions nouvelles et aménagement* de bâtiments existants à destination artisanale ou de commerce de proximité, dès lors que la surface plancher* totale dédiée à l'activité est inférieure à 300m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves
- Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE UB - 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UB - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE UB - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement actuel ou futur
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour des raisons de sécurité ou d'adaptation à la topographie.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5m par rapport au niveau fini de la voie publique
- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1.5mètres de large.

ARTICLE UB - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions, à l'exclusion des piscines, peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives,
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur* en limite
 - o ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction. La hauteur* alors admise est celle de la construction existante si cette dernière est supérieure à 3,5m.
 - o ou dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 3m.

Les piscines (limite de bassin) seront implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Ces règles peuvent ne pas être exigées en cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les distances prévues dans cet article ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

ARTICLE UB - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UB - 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments et annexes* ne doit pas dépasser 50 % de la surface du tènement* à l'exclusion des piscines.

ARTICLE UB - 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est limitée à

- 10 mètres pour bâtiments principaux
- 4 m pour les annexes

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ou exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UB - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations de 5 logements ou plus, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE UB - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

Les aires de stationnement de plus de 100m² à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries à raison de 10% de la surface totale de l'opération pour l'aménagement de cheminements piétonniers ou d'espaces paysagers d'accompagnement.

ARTICLE UB - 14. COS

Non réglementé

ZONE UC

Extension du bourg constituée majoritairement d'habitat pavillonnaire discontinu.

La zone UC comprend

Deux secteurs UC1 à la Bergeat de plus faible densité et UC2p au Grillet qui font l'objet de l'orientation d'aménagement.

Les secteurs de la zone UC sous périmètre de protection des monuments historiques sont identifiés par l'indice p.

ARTICLE UC - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôts,
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attraction, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes*
- Les carrières
- Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

Dans les secteurs UC1 de la Bergeat et UC2p du Grillet, l'aménagement et les constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.

ARTICLE UC - 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UC - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE UC - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur. Cette distance peut ne pas être imposée

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour des raisons de sécurité ou d'adaptation à la topographie.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5m par rapport au niveau fini de la voie publique
- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1.5mètres de large.

ARTICLE UC - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions, à l'exclusion des piscines, peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives,
- o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur* en limite

- ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction. La hauteur* alors admise est celle de la construction existante si cette dernière est supérieure à 3m.
- ou dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 3m.

Les piscines (bord de bassin) seront implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Ces règles peuvent ne pas être exigées en cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les distances prévues dans cet article ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture

ARTICLE UC - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UC - 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments et annexes* ne doit pas dépasser 40 % de la surface du tènement* à l'exclusion des piscines.

ARTICLE UC - 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est limitée à

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

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ou exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UC - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations de 5 logements ou plus, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE UC - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

Les aires de stationnement* de plus de 100m² à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les opérations d'aménagement, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries à raison de 10% de la surface totale de l'opération pour l'aménagement de cheminements piétonniers ou d'espaces paysagers collectifs.

ARTICLE UC - 14. COS

Non réglementé

ZONE UE

Zone réservée aux équipements publics.

ARTICLE UE - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage, agricole, d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou d'entrepôts,

Les installations et travaux divers :

- o ouverture et l'exploitation de carrière
- o Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- o le stationnement et garage collectif de caravanes*
- o Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

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

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE - 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UE - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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

Cette distance peut ne pas être imposée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5m par rapport au niveau fini de la voie publique

- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1.5mètres de large.

ARTICLE UE - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres, non compris les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

ARTICLE UE - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE - 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est limitée à 12 mètres.

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

ARTICLE UE - 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE UE - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UE - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

Les aires de stationnement* de plus de 100m² à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries à raison de 10% de la surface totale de l'opération pour l'aménagement de cheminements piétonniers ou d'espaces paysagers collectifs.

ARTICLE UE - 14. COS

Non réglementé.

ZONE UF

Zone équipée réservée aux activités artisanales, aux petites industries et aux services. Elle comprend un secteur UF1 spécifique à la zone d'activités de Lapra faisant l'objet de l'orientation d'aménagement OA5 Zone UF1 de Lapra.

ARTICLE UF - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et de caravanning
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public
- les activités commerciales à l'exception de celles liées à l'activité propre de la zone

En outre dans le secteur UF1 sont interdits les dépôts de véhicules hors d'usage, les décharges ainsi que les dépôts extérieurs représentant plus de 15% de la surface du terrain.

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

Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés

Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les constructions à usage d'habitation, des lors qu'elles sont destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement, qu'elles sont intégrées au bâtiment principal et que leur surface plancher n'excède pas 80 m².

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le-PLU, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article UF - 3. ACCES ET VOIRIE

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

Article UF - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

En outre, dans le secteur UF1 les fossés de drainage et de ceinture devront être étanchéifiés conformément aux préconisations définies dans l'avis de juin 2000 de l'hydrogéologue agréé.

Article UF - 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UF - 6. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan de zonage, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments.

Article UF - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, dans le secteur UF1, les constructions sont autorisées sur limite séparative si leur hauteur sur limite est inférieure à 5 mètres et si la construction répond aux exigences en matière de sécurité (notamment mur coupe feu)

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres, non compris les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture.

Article UF - 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UF - 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 60 % de la superficie du terrain support de la construction.

Article UF - 10 HAUTEUR

La hauteur au faîtage est limitée à

- 20m dans le secteur UF1
- 15m dans le reste de la zone.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Article UF - 11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

Article UF - 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol doit être assuré des voies publiques. Il est exigé :

- * artisanat - industrie, hors stockage : 1 place pour 200m² de surface plancher de construction
- * bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre
- * commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre net de l'établissement
- * surfaces de stockage : 1 place pour 290 m² de surface de plancher hors œuvre.

Article UF - 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Les dépôts- stockages devront faire l'objet de protections paysagères spécifiques et seront notamment entourés d'un écran de verdure à feuillage persistant d'une hauteur de 2m.

Les parkings et les espaces non utilisés pour la construction, les abords des voiries et les aires de stationnement VL devront être engazonnés et plantés.

Dans le secteur UF1, il sera en outre exigé la plantation d'arbres de haute tige, à raison d'un ratio d'un arbre pour 5 places de stationnement.

Article UF - 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé

ZONE AU

Zone non équipée d'urbanisation future.

Elle comprend un secteur AU_p couvert par le périmètre de protection des monuments historiques.

Les zones AU ne pourront être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2020, pendant la phase 2 de la mise en œuvre du SCOT.

ARTICLE AU - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article AU-2
- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone ou dont la nature ou l'implantation est susceptible de créer des contraintes supplémentaires lors de l'aménagement futur de la zone
- les utilisations ou occupations du sol portant atteinte à l'aspect et au caractère naturel de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

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

- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone.
- L'aménagement*, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants aux conditions suivantes
 - o il s'agit de bâtiments ou ensemble de bâtiments dont l'emprise au sol est au moins égale à 60m² et dont il reste l'essentiel des murs porteurs
 - o la surface plancher résultante de l'aménagement* et l'extension des constructions ne doit pas dépasser 250m².
 - o le bâtiment est raccordable au réseau public de distribution d'eau potable et d'électricité
- Les constructions à usage d'annexes* à une habitation existante dans la limite d'une annexe* de 30 m² d'emprise au sol par tènement et situées à proximité immédiate de l'habitation. La limite en nombre et en surface ne concerne pas les piscines.

L'ouverture à l'urbanisation nécessite une révision ou une modification du PLU et ne pourra être réalisée qu'à partir de 2020.

ARTICLE AU - 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE AU - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE AU - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments.

ARTICLE AU - 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3 mètres de hauteur* en limite
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Les distances prévues dans cet article ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture

ARTICLE AU - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU - 10. HAUTEUR

Non réglementé

ARTICLE AU-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AU - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU - 14. COS

Non réglementé.

ZONE AUb

Zones d'urbanisation d'ensemble faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.

Elle comprend un secteur AUbp couvert par le périmètre de protection des monuments historiques.

ARTICLE AUb - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt
- Les garages isolés sur les tènements* non construits.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts au public
 - o les dépôts de véhicules
 - o les garages collectifs de caravanes*
 - o Les carrières
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
 - Les constructions nouvelles et aménagement* de bâtiments existants à destination artisanale ou de commerce de proximité, dès lors que la surface plancher* totale dédiée à l'activité est inférieure à 300m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves
 - Les affouillements ou exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone
- Conditions de mise en œuvre

L'aménagement de la zone doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les équipements d'infrastructure nécessaires soient réalisés.

ARTICLE AUb - 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE AUB - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE AUB - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement actuel ou futur
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour des raisons de sécurité ou d'adaptation à la topographie.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5m par rapport au niveau fini de la voie publique
- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1.5mètres de large.

ARTICLE AUB - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions, à l'exclusion des piscines, peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives,
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur* en limite
 - o ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction. La hauteur* alors admise est celle de la construction existante si cette dernière est supérieure à 3m.
 - o ou dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 3m.

Les piscines (limite de bassin) seront implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Ces règles peuvent ne pas être exigées en cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les distances prévues dans cet article ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture

ARTICLE AUb - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUb - 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments et annexes* ne doit pas dépasser 50 % de la surface du tènement* à l'exclusion des piscines..

ARTICLE AUb - 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est limitée à

- 10 mètres pour bâtiments principaux
- 4 m pour les annexes

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ou exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUb - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUb - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations de 5 logements ou plus, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE AUb - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

Les aires de stationnement de plus de 100m² à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries à raison de 10% de la surface

totale de l'opération pour l'aménagement de cheminements piétonniers ou d'espaces paysagers d'accompagnement, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement concernant la zone.

ARTICLE AUb - 14. COS

Non réglementé

ZONE AUc

Zones d'urbanisation d'ensemble faisant l'objet d'une orientation d'aménagement.

Elle fait l'objet de deux orientations d'aménagement :

- OA2 Zone AUc de la Rosalie Secteur
- OA3 Zone AUc du Grillet

ARTICLE AUc - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone
- Les constructions à usage agricole, industriel ou d'entrepôt
- Les garages isolés sur les tènements* non construits.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les parcs d'attraction ouverts au public
 - o les dépôts de véhicules
 - o les garages collectifs de caravanes*
 - o Les carrières
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisir

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

- Toutes constructions nouvelles, extensions* de l'existant et occupations du sol s'intégrant dans le tissu existant, compatibles avec un habitat résidentiel, sous réserve qu'il n'en résulte pas de nuisances ou dangers pour le voisinage et l'environnement
- Les constructions nouvelles et aménagement* de bâtiments existants à destination artisanale, dès lors que la surface plancher* totale dédiée à l'activité est inférieure à 300m² par tènement*, y compris les surfaces de réserves
- Les affouillements ou exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone

• Conditions de mise en œuvre

L'aménagement de la zone doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les équipements d'infrastructure nécessaires soient réalisés.

ARTICLE AUc - 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE AUc - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE AUc - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette distance peut ne pas être imposée

- pour les aménagements, extensions* et reconstructions de bâtiments existants
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- pour des raisons de sécurité ou d'adaptation à la topographie.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5m par rapport au niveau fini de la voie publique
- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1.5mètres de large.

ARTICLE AUc - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions, à l'exclusion des piscines, peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives,
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur* en limite
 - o ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction. La hauteur* alors admise est celle de la construction existante si cette dernière est supérieure à 3m.
 - o ou dans le cadre d'une opération d'ensemble. Dans ce cas les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble.
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur* des constructions, sans être inférieure à 3m.

Les piscines (bord de bassin) seront implantées à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Ces règles peuvent ne pas être exigées en cas de reconstruction de bâtiments existants après sinistre et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les distances prévues dans cet article ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture

ARTICLE AUc - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4m.

Les constructions à usage d'annexes* à une habitation ne sont pas soumises à cette règle à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m.

ARTICLE AUc - 9. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments et annexes* ne doit pas dépasser 40 % de la surface du tènement* à l'exclusion des piscines..

ARTICLE AUc - 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue des constructions est limitée à

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

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ou exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE AUc - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUc - 12. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans les opérations de 5 logements ou plus, des places de stationnement visiteurs devront être aménagées à raison d'une place pour 2 logements.

ARTICLE AUc - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de déchets diffus et permanents à l'extérieur des bâtiments sont interdits.

Les aires de stationnement* de plus de 100m² à usage collectif ou public doivent comporter des plantations.

Dans les lotissements* ou ensembles d'habitations comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces collectifs autres que les voiries à raison de 10% de la surface totale de l'opération pour l'aménagement de cheminements piétonniers ou d'espaces paysagers collectifs, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement concernant la zone.

ARTICLE AUc - 14. COS

Non réglementé

ZONE AUep

Zone d'urbanisation d'ensemble réservée aux équipements publics et couverte par le périmètre de protection des monuments historiques.

Elle fait l'objet de l'orientation d'aménagement OA1 Secteur Centre bourg.

ARTICLE AUep - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions à usage, agricole, d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou d'entrepôts,

Les installations et travaux divers :

- o ouverture et l'exploitation de carrière
- o Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- o le stationnement et garage collectif de caravanes*
- o Les terrains de camping, caravanes*, d'habitations légères de loisirs*

Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées

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

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

• Conditions de mise en œuvre

L'aménagement de la zone doit être compatible avec l'orientation d'aménagement du PLU.

Les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition que les équipements d'infrastructure nécessaires soient réalisés.

ARTICLE AUep - 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE AUep - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE AUep - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Se reporter à l'article UE - 6

ARTICLE AUep - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à l'article UE - 7

ARTICLE AUep - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AUep - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUep - 10. HAUTEUR*

Se reporter à l'article UE - 10

ARTICLE AUep - 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE AUep - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUep - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AUep - 14. COS

Non réglementé.

ZONE A

Zone d'activités agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur Ah défini en application de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel des constructions à usage non agricole peuvent être autorisées sous réserve d'insertion dans l'environnement et de compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

De plus la zone A comprend des secteurs affectés des indices suivants :

- Indice p pour les secteurs couverts par le périmètre de protection des monuments historiques
- Indice r pour les secteurs affectés par les risques d'inondation et les risques technologiques générés par l'usine SNF

ARTICLE A - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- toutes occupations et utilisations du sol autres que
 - o celles liées et nécessaires à l'activité agricole
 - o celles mentionnées à l'article A-2 concernant le secteur Ah
- toute activité de carrières ou de gravières.

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

Dans l'ensemble de la zone A :

- Sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone A à l'exception du secteur Ar :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole
- Toutes constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole existante.
- Les installations nécessaires au développement des activités d'agrotourisme, complémentaires à une exploitation agricole existante, en aménagement et extensions de bâtiments traditionnels existants. Les extensions seront strictement limitées à la réalisation des équipements techniques de confort ou de mise aux normes.

Dans le secteur Ah :

- L'aménagement des bâtiments existants patrimoniaux (construits et toujours constitués en majorité de pierre ou de pisé) dans le volume existant et dans la limite de la création d'un logement par bâtiment

- L'extension des autres bâtiments existants aux conditions suivantes
 - o il s'agit de bâtiments dont l'emprise au sol est au moins égale à 60m² et dont le clos et le couvert sont assurés à la date de la demande
 - o la surface plancher résultante de l'extension des constructions ne doit pas dépasser 250m².
 - o l'aménagement des bâtiments existants n'implique pas de création de logement supplémentaire s'il s'agit de surface déjà liée à une habitation existante
 - o le bâtiment est raccordable au réseau public de distribution d'eau potable et d'électricité
- les constructions à usage d'annexe à une habitation existante (quelque soit la zone d'implantation de l'habitation), aux conditions suivantes :
 - o elles doivent être situées entièrement à moins de 15 m de l'habitation
 - o Le nombre total des annexes est limité à 2 par habitation existante ou autorisée
 - soit 2 annexes non contigües de 30m² d'emprise au sol chacune
 - soit une seule annexe de 50m² d'emprise au sol
- La limite en nombre et en surface ne concerne pas les piscines.

Dans le secteur Ar

- Les aménagements des bâtiments existants sous réserve
 - o qu'ils soient rendus strictement obligatoires par la mise en conformité avec les lois, règlements et normes en vigueur au moment de la demande.
 - o de ne pas augmenter le nombre de logements.

ARTICLE A - 3. ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE A - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

ARTICLE A - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales, se reporter à l'article DG-6 du Titre I.

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de

- 8m par rapport à l'axe de la voirie dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ah
- 3m par rapport à l'axe de la voirie dans le secteur Ah.

Ces distances peuvent ne pas être imposées pour les extensions et reconstructions de bâtiments existants.

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5m par rapport au niveau fini de la voie publique
- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1.5mètres de large.

ARTICLE A - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles et d'extension doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer à l'environnement bâti.

A-7-1. Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ah

Les constructions peuvent s'implanter :

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

Ces règles peuvent ne pas être exigées pour une meilleure adaptation aux particularités topographiques et paysagères du site ou pour des raisons de sécurité.

Les distances prévues dans cet article ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture

A-7-2. Dans le secteur Ah

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limites séparatives
 - o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3.5m de hauteur en limite
 - o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction. La hauteur* alors admise est celle de la construction existante si cette dernière est supérieure à 3.5m.
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur absolue* des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour des raisons d'ordonnancement architectural, notamment pour les aménagements et extensions* de bâtiments existants situés en retrait des limites séparatives et à une distance inférieure à 3m. Dans ce cas, il peut être autorisé ou imposé un retrait égal à la distance du bâtiment existant à la limite séparative.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8
- pour des raisons d'insertion dans le paysage ou de protection du site

Les distances prévues dans cet article ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture

ARTICLE A - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Pour l'emprise au sol des annexes du secteur Ah, se reporter à l'article A-2.

ARTICLE A - 10. HAUTEUR

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

A-10-1. Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ah

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 14m pour les autres constructions
- 4m pour les annexes aux habitations

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

A-7-2. Dans le secteur Ah

La hauteur absolue des constructions est fixée à

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- 4m pour les annexes aux habitations

ARTICLE A - 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I « Dispositions Générales »

ARTICLE A - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A - 14. COS

Non réglementé.

ZONE N

Zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- un secteur Np périmètre monument historique
- un secteur Nr soumis aux risques d'inondation ou technologiques
- un secteur Nl pour équipement culturel et de loisir
- un secteur N1 couvert par un périmètre agricole
- un secteur N2 de protection des captages d'eau potable
- Un secteur Nf destiné aux activités d'exploitation forestière, de stockage, coupe et séchage du bois

ARTICLE N - 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère naturel de la zone
- Les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article N 2
- Les garages collectifs de caravanes*
- Les dépôts d'ordures et de véhicules hors d'usage
- Le camping et le stationnement de caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes* isolées
- L'aménagement des bâtiments type hangar (constitués de structure métallique ou toiture fibrociment ou tôle ondulée)

Dans le secteur Nl : sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que les équipements culturels et de loisir ou nécessaires au fonctionnement des services publics ;

Dans le secteur N1 : sont interdits les aménagements de bâtiments existants pour la création de nouveaux logements

Dans le secteur N2 : sont interdites les constructions nouvelles autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics et à la protection des milieux naturels.

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

- Sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

-les constructions et installations nécessaires à la protection, la gestion et la mise en valeur des sites, milieux naturels et paysages

-L'aménagement des bâtiments existants patrimoniaux (construits et toujours constitués en majorité de pierre ou de pisé) dans le volume existant et dans la limite de la création d'un logement par bâtiment.

-L'extension des autres bâtiments existants aux conditions suivantes

- o il s'agit de bâtiments dont l'emprise au sol est au moins égale à 60m² et dont le clos et le couvert sont assurés à la date de la demande

- o la surface plancher résultante de l'extension des constructions ne doit pas dépasser 200 m² Cette limite ne s'applique pas dans le secteur N11.

- o l'aménagement et l'extension des bâtiments existants n'implique pas de création de logement supplémentaire s'il s'agit de surface déjà liée à une habitation existante

- o le bâtiment est raccordable au réseau public de distribution d'eau potable et d'électricité

-les constructions à usage d'annexe à une habitation existante (quelque soit la zone d'implantation de l'habitation), aux conditions suivantes :

- o elles doivent être situées entièrement à moins de 15 m de l'habitation

- o Le nombre total des annexes est limité à 2 par habitation existante ou autorisée

§ * soit 2 annexes non contiguës de 30m² d'emprise au sol chacune

§ * soit une seule annexe de 50m² d'emprise au sol

-La limite en nombre et en surface ne concerne pas les piscines.

-Les constructions nouvelles suivantes non liées à une construction existante :

- o Les abris de jardins d'une superficie inférieure à 5m²

- o Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 10m²,

-Dans la zone Nf :

- o tous les bâtiments, constructions et installations à condition d'être nécessaire à l'activité d'exploitation forestière, de stockage, coupe et séchage du bois.

- o les affouillements et exhaussement de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'activité forestière et ne compromettent pas la qualité des paysages

- o les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et/ou d'intérêt général

ARTICLE N - 3. ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG-6 du Titre I " Dispositions générales "

ARTICLE N - 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG-7 du Titre I " Dispositions générales "

ARTICLE N - 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N - 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES A USAGE PUBLIC

Lorsque le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul supérieure, le retrait minimum est de 3m par rapport à l'alignement*.

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

- Pour les aménagements, extensions* et reconstruction de bâtiments existants dans l'alignement* des anciennes constructions

- Pour des raisons de visibilité ou de sécurité

- Pour des raisons d'insertion dans le paysage, de protection du site et d'harmonie avec les constructions existantes sur les propriétés voisines

Les distances sont définies par rapport aux façades ou pignons des bâtiments. Les balcons en débord sur domaine public sont autorisés sous deux conditions :

- la sous-face de ceux-ci devra avoir une hauteur minimum de 5m par rapport au niveau fini de la voie publique

- leur débord ne devra pas être supérieur à la largeur du trottoir sans toutefois dépasser 1.5mètres de large.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE N - 7. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions peuvent s'implanter

- soit en limites séparatives

o s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 3.5m de hauteur en limite

o s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction. La hauteur* alors admise est celle de la construction existante si cette dernière est supérieure à 3.5m.

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

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- pour des raisons d'ordonnancement architectural, notamment pour les aménagements et extensions* de bâtiments existants situés en retrait des limites séparatives et à une distance inférieure à 3m. Dans ce cas, il peut être autorisé ou imposé un retrait égal à la distance du bâtiment existant à la limite séparative.

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et les constructions à usage d'équipement collectif

- dans le cas où un accord entre propriétaires instituant une servitude de cour commune permet de considérer les fonds concernés comme ne constituant qu'un seul tènement* sur lequel s'appliquent les dispositifs de l'article 8

- pour des raisons d'insertion dans le paysage ou de protection du site

Les distances prévues dans cet article ne prennent pas en compte les débords de toitures, acrotères et éléments d'architecture

ARTICLE N - 8. IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N - 9. EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les bâtiments principaux.
Pour les annexes, se reporter à l'article N - 2.

ARTICLE N - 10. HAUTEUR*

La hauteur* absolue est limitée à

- 9m pour les bâtiments principaux
- 4m pour les annexes* et les abris

Cette règle peut ne pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ou en cas de reconstruction après sinistre.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE N - 11. ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article DG-8 du Titre I " Dispositions Générales "

ARTICLE N - 12. STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N - 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N - 14. COS

Non réglementé.

COMMUNE DE
SAINT-BONNET-LES-OULES

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT - extraits
Articles modifiés après mise à jour du 20 février 2014

4		
PLU approuvé le	29 janvier 2013	ROSINE BUHOT LOISEAU ARCHITECTE URBANISTE
Mis à jour le	20 février 2014	
		buhot-loiseau@wanadoo.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG - 7. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

En l'absence de réseau de distribution public d'eau potable, l'utilisation d'une ressource privée peut être autorisée sous réserve des conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire (Article L.2224-9 du CGCT).
- l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public (ERP) et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries...), est soumise à autorisation préfectorale et contrôle analytique.
- toute connexion entre le réseau public et une conduite alimentée par une autre ressource en eau est interdite. En effet, l'article R1321-57 du code de la santé publique prévoit que les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution. Il convient donc de mettre en place les dispositifs de protection réglementaires adaptés à la nature des risques liés aux différents usages de l'eau.
- la potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

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

Assainissement

• Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le Schéma Directeur d'Assainissement, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

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

Les raccordements des eaux usées doivent être réalisés en conformité avec le règlement en vigueur sur la commune.

Dans les zones d'assainissement non collectif définies par le Schéma Directeur d'Assainissement, un dispositif d'assainissement individuel adapté au terrain et conforme aux règles techniques en vigueur est exigé.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments agricoles soumis à une autre réglementation.

- Eaux pluviales

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

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

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

Pour chaque unité foncière, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel sera précédé par un dispositif de rétention adapté pour contrôler les débits de rejet, d'une capacité minimale de 7m³ utile avec débit de fuite de Ø50mm.

Il ne sera admis qu'un exutoire par construction permettant l'écoulement d'eaux pluviales au réseau public communal s'il existe.

Electricité - Télécommunication

- Electricité

En toutes zones, devront être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique :

- les nouveaux réseaux de raccordement au téléphone
- les réseaux de transport et de distribution haute tension A, basse tension et les nouveaux branchements

- Télécommunications (téléphone, réseau câblé...)

En toute zone, l'ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique.

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

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

- Eclairage public

L'ensemble des nouveaux réseaux sera réalisé en souterrain.



COMMUNE DE
SAINT- BONNET-LES-OULES
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

PLU

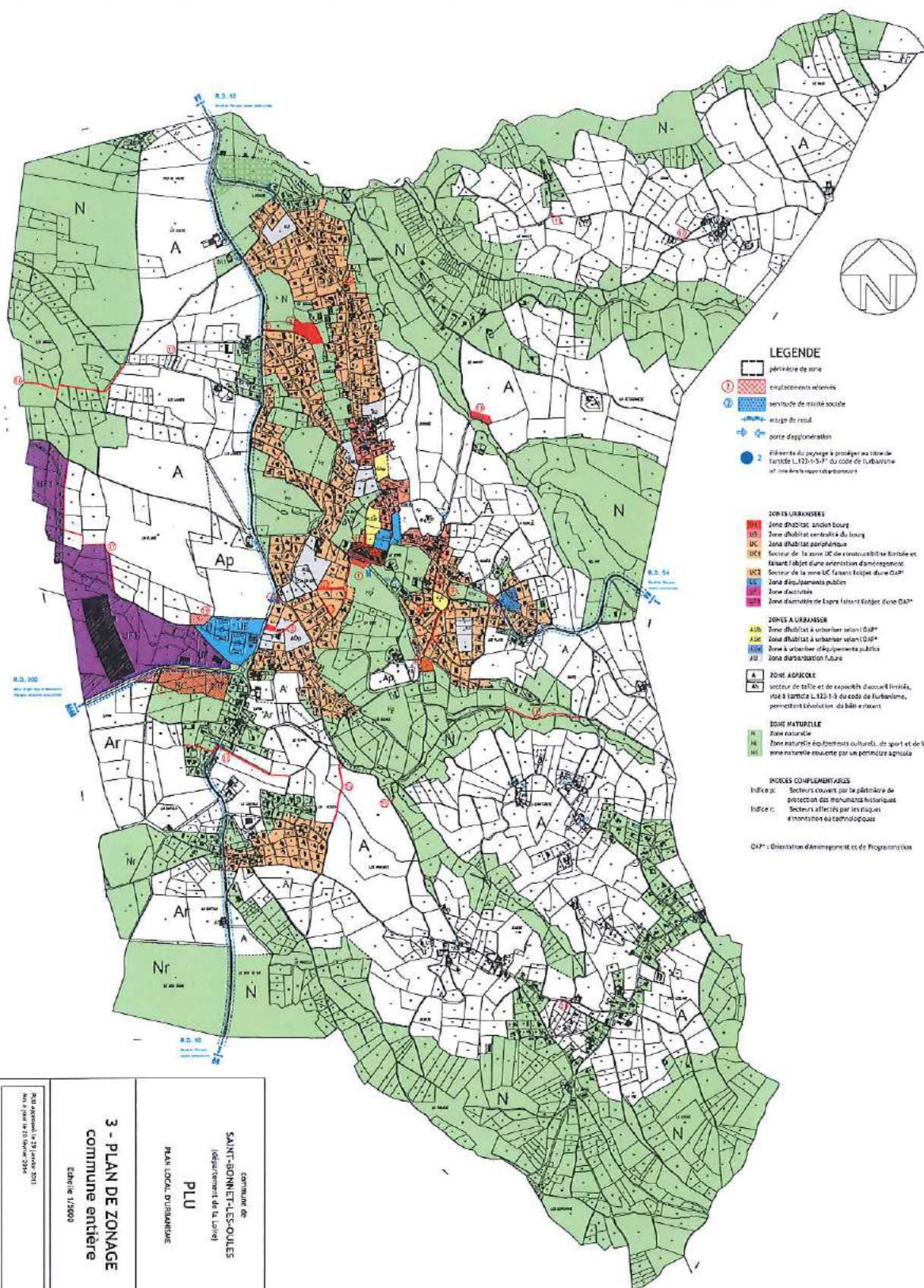
PLAN LOCAL D'URBANISME

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE
Liste

7a		
PLU approuvé le	29 janvier 2013	ROSINE BUHOT LOISEAU ARCHITECTE URBANISTE buhot-loiseau@wanadoo.fr
Mis à jour le	20 février 2014	

NOM OFFICIEL DE LA SERVITUDE	TEXTES LEGISLATIFS QUI PERMETTENT DE L'INSTITUER	NATURE DE LA SERVITUDE	ACTE QUI L'A INSTITUEE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE	SERVICE RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
AC.1 Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits	Loi du 31 décembre 1913 Articles 13 bis et ter.	Château	Inscrit en date du 11/07/1984	STAP SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
I.3 Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz	Article 12 modifié de la loi du 15/06/1906, modifié par la loi du 4/07/1935, les décrets-lois des 17/06 et 12/11/1938 et n° 67-885 du 6/10/1967 Article 35 de la loi du 8/4/1946 modifié par l'ordonnance n° 58-997 du 06/10/1958 Décrets 67-886 du 06/10/1967 et 85/-1108 du 15/10/1985	canalisation La Fouillouse Chamboeuf Ø150mm tronçon Andrézieux-Bouthéon Chamboeuf	DUP du 5/04/1984	DREAL DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU LOGEMENT Unité territoriale de la Loire
I.4 Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques	Article 12 modifié de la loi du 15/06/1906 - Article 298 de la loi de finances du 13/07/1925 Article 35 de la loi n° 46.628 du 08/04/1946 modifiée Décret n° 85.1109 du 15/10/1985	- Ligne aérienne 63 kv St Just sur Loire - Veauche - Volvon - Liaison souterraine 63 kv Veauche - Volvon3 - Ligne aérienne 63 kv Veauche - Volvon 2 - Liaison souterraine 63 kv Veauche - Volvon 2 - Liaison souterraine 63 kv Montrond - Volvon - Ligne aérienne 63 kv Montrond - Volvon - Ligne aérienne 63 kv Soleil - Volvon - Ligne aérienne 225 kv Soleil - Volvon Poste 225 kv Volvon	DUP du 14/02/1961 Mise en service en 1982 Autorisée le 20/02/2008 Mise en service en 2008 Mise en service en 1982 DUP du 30/08/2001	DREAL DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU LOGEMENT Unité territoriale de la Loire Exploitant du réseau : RTE - GET FOREZ VELAY 5 rue Nicéphore Niepce 42100 Saint-Etienne
JS.1 Servitudes de protection des installations sportives	Loi n°84.610 du 16/07/84 Loi n°92.652 du 13/07/91 Décret n°86.684 du 13/03/86 Loi n°91.32 du 10/01/91 Décret n°92.880 du 26/04/92			DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE Service sports, jeunesse et vie associative
PT.3 Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications, instituées en application de l'article L. 48 à L. 53 du code des postes et télécommunications	Câble St-Héand St-Galmier Aéroport St-Etienne Bouthéon	Arrêté préfectoral du 09/07/1970 Décret ministériel du 26/06/1990	DIRECTION REGIONALE DE FRANCE TELECOM A LYON DIRECTION DE L'AVIATION CIVILE CENTRE-EST
T1 Servitudes relatives aux chemins de fer Servitudes de grande voirie Alignement Occupation temporaire des terrains en cas de réparation Distances à observer pour les plantations et l'élagage des arbres Exploitation des mines carrières et sablières Servitudes spéciales (constructions, excavations, dépôt de matières inflammables ou non Servitudes de débroussaillage	Loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer Décret du 22 mars 1942 - code minier art. 84 modifié et 107 Code forestier art. L.322.3 et L.322.4 Loi du 29 décembre 1892 Décret loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942 Décret du 31 juillet 1959 Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales Décret du 10 juin 1969, suppression des installations lumineuses Décret du 7 mai 1960 (industrie extractive)			SNCF REGION DE LYON DIVISION DE L'EQUIPEMENT

T5 Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage	Code de l'aviation civile, articles L.281-1 et 241-1 à R.243 Arrêtés du 22 février 1967 et du 15 janvier 1977	Aéroport St-Etienne Bouthéon	Arrêté ministériel du 29/10/1976	DIRECTION DE L'AVIATION CIVILE CENTRE-EST
T6 Servitudes grevant les terrains nécessaires aux besoins de la navigation aérienne	Code de l'aviation civile, articles R.245-1, D.245-1 à D.245-3	Aéroport St-Etienne Bouthéon	Arrêté ministériel du 29/10/1976	DIRECTION DE L'AVIATION CIVILE CENTRE-EST
T8 Servitudes radio-électriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage	Articles L.54 à L.56 et L.57 à L. du code des postes et télécommunications ⁶²	Aéroport St-Etienne Bouthéon	Arrêté ministériel du 29/10/1976	DIRECTION DE L'AVIATION CIVILE CENTRE-EST



ANNEXES 1 DEFINITIONS

Les astérisques figurant dans le règlement renvoient aux définitions suivantes.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL:

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur* dépasse 2 m.

ALIGNEMENT*:

L'alignement* est la détermination, par l'autorité compétente, de la limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit de l'alignement actuel pour les voies ne faisant pas l'objet de projet d'élargissement ou de l'alignement futur.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT:

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

ANNEXES:

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

CARAVANES :

Est considérée comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction. A défaut de ces moyens de mobilité, son implantation, même temporaire, doit être autorisée par un permis de construire qui est délivré conformément aux règles du Plan Local d'Urbanisme.

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.

C.E.S.

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface du terrain.

C.O.S.

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette et la surface du terrain.

DEPOTS DE VEHICULES ET GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

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

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

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

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

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Elle comprend les débords et les surplombs, c'est à dire les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives et les éléments de modénature (corniches, marquises, auvents, etc.).

Seront constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher. Ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais devra être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Il en est de même pour les rampes d'accès extérieures qui n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

EXTENSIONS:

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

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

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

HAUTEUR des bâtiments:

- **Hauteur absolue**

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

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

- **Hauteur à l'égout de toiture**

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

- **Hauteur en limite**

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS:

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

SURFACE HORS ŒUVRE

Article R*112-2 du Code de l'urbanisme modifié par Décret n°2009-1247 du 16 octobre 2009 - art. 1

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

Les surfaces de plancher supplémentaires nécessaires à l'aménagement d'une construction existante en vue d'améliorer son isolation thermique ou acoustique ne sont pas incluses dans la surface de plancher développée hors œuvre brute de cette construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée

SURFACE PLANCHER

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

TENEMENT:

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