

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune de **CHANEINS**

DEPARTEMENT DE L'AIN

4. REGLEMENT

Révision Prescrite le:	27 Février 2004
Arrêtée le:	15 Septembre 2006
Approuvée le:	21 Septembre 2007
Modification n°1 approuvée le:	28 Février 2014
Modification n°2 approuvée le:	V2 du 26 février 2018

« Vu pour rester annexé à la délibération du xxxx :
le Maire »

SOMMAIRE

		Pages
Titre I	Dispositions générales et dispositions applicables toutes zones -----	4
	Article 1 - Champ d'application -----	6
	Article 2 - Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols -----	6
Titre II	Dispositions applicables aux zones urbaines -----	8
Titre III	Dispositions applicables aux zones naturelles -----	73
Titre IV	DEFINITIONS -----	95



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au Plan Local d'Urbanisme à la commune de CHANEINS.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - . **U.A.** : **sur le centre ancien**, dont l'E.R.n°8, et les entreprises sur la R.D.17.,
 - . **U.B.** : **sur les terrains, bâtis** et non bâtis, périphériques du centre ancien,
 - . **U.C.** : sur la partie des terrains communaux de MONTESSUY, prévus pour des logements aidés,
 - . **U.S.** : zone réservée au service public ferroviaire (ligne L.G.V.),
 - . **1.A.U.** : pour l'extension du village, sous forme d'opérations d'ensemble,
 - . **2.A.U.** : pour l'extension future du village,
 - . **1.A.U.X.** : avec un secteur **2.A.U.X.a.** (assainissement non collectif), pour l'accueil d'activités,
 - . **2.A.U.X.a.** : pour l'extension du site A.U.1.X.a. .

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - . **A.** : espace agricole protégé, avec **A.1.** non constructible au Nord du village, et **A.2.**, axé Nord-Sud, en fonction des vents dominants, n'autorisant pas les élevages canins et industriels.
 - . **N.** : site naturel préservé, inconstructible, avec **N.I.** pour les espaces de loisirs, et **N.e.** couvrant les sites bâtis non liés à l'agriculture.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les espaces boisés classés à conserver (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.A.

La zone U.A. recouvre la partie urbaine centrale dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes, y compris les E.R. n°8 , n°17 et les entreprises en place sur la R.D.17. susceptibles de délocalisation.

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

ARTICLE U.A.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles.

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

- Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines.
- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où par leur nature et par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les emplacements réservés n°8 et n°17 réservés à des logements aidés, locatifs ou en accession à la propriété (valeur de servitude).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.A.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Pas d'accès direct sur la R.D.17. .
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, dans la mesure du possible.

ARTICLE U.A.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation, c'est-à-dire réaliser un éclairage public conforme aux pratiques de la commune.

ARTICLE U.A.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE U.A.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des bâtiments édifiés à des normes différentes,
 - . pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- Les constructions peuvent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- La règle de l'ordre continu peut ne pas être respectée dans les cas suivants :
 - . lorsque l'état bâti environnant le justifie.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Non réglementé.

ARTICLE U.A.9. - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles U.A. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE U.A.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R + 3.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE U.A.11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions doit respecter une continuité de style avec le bâti ancien, et modifier au minimum : les composantes correspondants avec la construction d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits, teintes.
- La palette chromatique déposée en mairie sera utilement consultée.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 % et 45 % ; des adaptations sont admises pour les autres usages.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les toits-terrasses sont interdits sauf comme élément restreint de liaison ou partie intégrante de surface limitée d'un bâtiment de plus grand volume. **Ils peuvent être aussi autorisés s'ils sont végétalisés.**

3) Les clôtures :

- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les murs en place seront conservés.
- Des murs (couverts) d'une hauteur maximale de **1,80 m** peuvent être tolérés pour les habitations, en limite de l'emprise publique ou des voies de circulation.
- Les murs doivent être enduits dans les teintes de la palette jointe **en annexe 7.2**.
- La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres, sauf prolongement d'un maillage existant, et 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la sécurité ou la visibilité sont en jeu.

ARTICLE U.A.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, y compris le stationnement des véhicules de plus de 3,5 tonnes.

ARTICLE U.A.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer l'impact visuel certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.B.

La zone U.B. concerne les extensions bâties et non bâties périphériques du centre bourg.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

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

ARTICLE U.B.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles.

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

- Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines.
- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature, et par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.B.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Chaque ténement ne peut être raccordé sur la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum, et un seul sur les R.D.17. et 75. .
- Pas d'accès direct sur les R.D.17., et 75 de MONTESSUY.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf cas de bâti à l'alignement des voies.

ARTICLE U.B.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou logement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte, dans les lotissements et les opérations d'ensemble, doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation, c'est-à-dire réaliser un éclairage public conforme aux pratiques de la commune.

ARTICLE U.B.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE U.B.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, des voies publiques. Cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D.17. .
- L'implantation des constructions à la limite de l'alignement existant à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être imposé dans la partie centrale du bourg pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des bâtiments édifiés à des normes différentes,

- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE U.B.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent une extension de volume et d'aspect homogène et à une hauteur maximum de 12 mètres pour les équipements publics,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Non réglementé.

ARTICLE U.B.9. - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U.B.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : 12 mètres, sauf extension de bâtiments à des normes différentes.
 - . habitat individuel, groupé, lotissement : 9 mètres,
 - . autres usages (autres type de logements, activités, équipements) : 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE U.B.11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions doit respecter une continuité de style avec le bâti ancien, et modifier au minimum les composantes correspondantes avec la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- La palette chromatique déposée en mairie pourra être utilement consultée.

1) Implantation et volume :

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

2) Éléments de surface :

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 % et 45 % ; des adaptations sont admises pour les autres usages.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les toits-terrasse sont interdits sauf comme élément restreint de liaison **ou s'ils sont végétalisés.**

3) Les clôtures :

- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les murs en place seront conservés.
- Des murs (couverts) d'une hauteur maximale de **1,80 m** peuvent être tolérés pour les habitations, en limite de l'emprise publique ou des voies de circulation.
- Les murs doivent être enduits dans les teintes de la palette jointe **en annexe 7-2.**
- Les clôtures pourront être constituées par des murets d'une hauteur limitée à 0,60 mètres surmontés d'éléments simple à claire-voie, ou de grillage doublées ou non d'une haie d'essences locales plantée en retrait de 0,50 mètres par rapport au grillage, ou d'une simple haie d'essence locale.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, et 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la sécurité ou la visibilité sont en jeu.

ARTICLE U.B.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, y compris le stationnement des véhicules de plus de 3,5 tonnes.
- Il est exigé au minimum :
 - . pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour les maisons individuelles, lotissement, habitat groupé,
 - 1 place par 70 m² de S.D.P. avec au minimum 1 place par logement pour les autres types d'habitation,
 - . pour les opérations de lotissements, des places seront prévues pour les visiteurs à raison d'une place par lot,
 - . pour les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce d'artisanat, de bureaux et de services, le nombre de places doit être adapté aux besoins actuels et futurs prévisibles.

ARTICLE U.B.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Haies et alignements d'arbres à conserver – remplacer :

- Les haies et alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage devront être conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer l'aspect visuel de certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone, particulièrement visibles depuis les voies publiques et la R.D.17. .
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et d'obligation de planter, peuvent être admises en cas de contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.C.

La zone U.C. concerne l'emprise des terrains communaux de MONTESSUY prévus pour la réalisation de logements aidés, en location ou en accession.

Elle comprend essentiellement des habitations, mais aussi des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

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

ARTICLE U.C.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées.
- Les constructions agricoles.

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

- Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines.
- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature, et par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- 20 % de la superficie des terrains communaux de MONTESSUY-EST doivent être réservés à des logements aidés, locatifs ou accession à la propriété.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.C.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Chaque ténement ne peut être raccordé sur la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum, et un seul sur les R.D.17. et 75. .
- Pas d'accès direct sur les R.D.17., et 75. .
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf cas de bâti à l'alignement des voies.

ARTICLE U.C.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou logement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte, dans les lotissements et les opérations d'ensemble, doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation, c'est-à-dire réaliser un éclairage public conforme aux pratiques de la commune.

ARTICLE U.C.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE U.C.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, des voies publiques. Cette distance est portée à 15 mètres par rapport à l'axe de la R.D.17. .
- L'implantation des constructions à la limite de l'alignement existant à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des bâtiments édifiés à des normes différentes,

- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE U.C.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . elles sont de type « maisons de rue », « maisons jumelées »...
 - . elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- Non réglementé.

ARTICLE U.C.9. - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U.C.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : 12 mètres, sauf extension de bâtiments à des normes différentes.
 - . habitat individuel, groupé, lotissement : 9 mètres,
 - . autres usages (autres type de logements, activités, équipements) : 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE U.C.11 - ASPECT EXTERIEUR

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- La palette chromatique déposée en mairie pourra être utilement consultée.

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 % et 45 % ; des adaptations sont admises pour les autres usages.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les toits-terrasse sont interdits sauf comme élément restreint de liaison **ou s'ils sont végétalisés.**

3) Les clôtures :

- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les murs en place seront conservés.
- Des murs (couverts) d'une hauteur maximale de **1,80 m** peuvent être tolérés pour les habitations, en limite de l'emprise publique ou des voies de circulation.
- Les murs doivent être enduits dans les teintes de la palette jointe **en annexe 7-2.**
- Les clôtures pourront être constituées par des murets d'une hauteur limitée à 0,60 mètres surmontés d'éléments simple à claire-voie, ou de grillage doublées ou non d'une haie d'essences locales plantée en retrait de 0,50 mètres par rapport au grillage, ou d'une simple haie d'essence locale.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, et 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la sécurité ou la visibilité sont en jeu.

ARTICLE U.C.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, y compris le stationnement des véhicules de plus de 3,5 tonnes.
- Il est exigé au minimum :
 - . pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour les maisons individuelles, lotissement, habitat groupé,

- 1 place par 70 m² de S.D.P. avec au minimum 1 place par logement pour les autres types d'habitation,
- . pour les opérations de lotissements, des places seront prévues pour les visiteurs à raison d'une place par lot,
- . pour les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce d'artisanat, de bureaux et de services, le nombre de places doit être adapté aux besoins actuels et futurs prévisibles.

ARTICLE U.C.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Haies et alignements d'arbres à conserver – remplacer :

- Les haies et alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage devront être conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer l'aspect visuel de certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone, particulièrement visibles depuis les voies publiques et la R.D.17. .
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et d'obligation de planter, peuvent être admises en cas de contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.S.

La zone U.S. est la zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire.

Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies ferrées.

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

ARTICLE U.S.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs d'attraction ouverts au public.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions du service public ferroviaire :

- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, ainsi que l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

2) Conditions :

- Les seules constructions à usage d'habitation admises sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations visés au paragraphe précédent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.S.3. - ACCES ET VOIRIE

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voiries doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE U.S.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux usées doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE U.S.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 10 m de l'alignement.

ARTICLE U.S.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées avec un retrait par rapport aux limites séparatives.

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

- Les constructions non jointes sur un même tènement, doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - . pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

ARTICLE U.S.9. - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE U.S.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de tout point d'une construction ne peut excéder 10 mètres, cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de technique ferroviaire ou technologique.

ARTICLE U.S.11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les choix en matière d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

ARTICLE U.S.12. - STATIONNEMENT

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

ARTICLE U.S.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1.A.U.

La zone 1.A.U. actuellement peu équipée est destinée à l'extension future du village.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les constructions devront respecter le présent règlement et être compatibles aux principes inscrits au 3-1: Les orientations d'aménagement sur le secteur de Montessuy.

.

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

ARTICLE 1.A.U.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.A.U.1.2. sont interdites.

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

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines :

- Y compris une proportion, non quantifiée, de logements aidés, locatifs ou en accession à la propriété, en terrain privatif.

2) Conditions :

- A l'exception des équipements d'infrastructure tout projet doit respecter les conditions ci-après :
- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec les Orientations d'Aménagement du P.L.U. .
- Toutefois, les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et par leur fréquentation induite, il risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1.A.U.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Pas d'accès direct sur les R.D.17., et 75. .
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1.A.U.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou logement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à traiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte dans les lotissements et les opérations d'ensemble, doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation, c'est-à-dire réaliser un éclairage public conforme aux pratiques de la commune.

ARTICLE 1.A.U.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1.A.U.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, des voies publiques.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE 1.A.U.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . elles constituent des bâtiments, dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1.A.U.9. - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 1.A.U.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :
 - . habitat individuel, groupé, lotissement : 9 mètres,
 - . autres usages (autres type de logements, activités, équipements) : 12 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE 1.A.U.11. - ASPECT EXTERIEUR

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- La palette chromatique déposée en mairie pourra être utilement consultée.

1) Implantation et volume :

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

2) Eléments de surface :

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les pans de toiture des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 % et 45 % ; des adaptations sont admises pour les autres usages.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les toits-terrasse sont interdits sauf comme élément restreint de liaison **ou s'ils sont végétalisés.**

3) Les clôtures :

- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les murs en place seront conservés.
- Des murs (couverts) d'une hauteur maximale de **1,80 m** peuvent être tolérés pour les habitations, en limite de l'emprise publique ou des voies de circulation.
- Les murs doivent être enduits dans les teintes de la palette jointe **en annexe 7-2**.
- Les clôtures pourront être constituées par des murets d'une hauteur limitée à 0,60 mètres surmontés d'éléments simple à claire-voie, ou de grillage doublées ou non d'une haie d'essences locales plantée en retrait de 0,50 mètres par rapport au grillage, ou d'une simple haie d'essence locale.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, et 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la sécurité ou la visibilité sont en jeu.

ARTICLE 1.A.U.12. - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, y compris le stationnement des véhicules de plus de 3,5 tonnes.
- Il est exigé au minimum :
 - . pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement pour les maisons individuelles, lotissement, habitat groupé,
 - 1 place par 70 m² de S.D.P. avec au minimum 1 place par logement pour les autres types d'habitation,
 - . pour les opérations de lotissements, des places seront prévues pour les visiteurs à raison de une place par lot,
 - . pour les constructions à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, le nombre de places doit être adapté aux besoins actuels et futurs prévisibles.

ARTICLE 1.A.U.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Haies et alignements d'arbres à conserver – remplacer :

- Les haies et alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage devront être conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer l'aspect visuel de certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone, particulièrement visibles depuis les voies publiques.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, d'un seul tenant ou sous forme de mail planté.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

C H A P I T R E V I

D I S P O S I T I O N S A P P L I C A B L E S A L A Z O N E 2 . A . U .

La zone 2.A.U. est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme du village.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Cette zone est concernée par trois emplacements réservés valant servitudes (**n°14, n°15 et n°16**) visant un objectif de mixité sociale.

Il est demandé pour tout projet d'habitation, qu'un minimum de **30 % de la S.D.P.* du programme de logements** soit affecté à la réalisation de logements soit dédié à du logement en locatif aidé ou en accession aidée

Les constructions devront être en habitat groupé ou petit collectif, avec une densité minimum de **25 logements** à l'hectare.

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

ARTICLE 2.A.U.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.U.2.2. sont interdites.

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

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2.A.U.3. - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 2.A.U.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment ou point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2.A.U.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.9. - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.11. - ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.12. - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

**ARTICLE 2.A.U.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES
BOISES CLASSES**

- Non réglementé.

C H A P I T R E V I I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1.A.U.X.

La zone 1.A.U.X. est destinée principalement à des activités :

- artisanales,
- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
- industrielles,
- commerciales,
- de service.

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend le secteur suivant :

- 1.A.U.X.a., destiné aux activités artisanales et commerciales liées à CEREGRAIN, de vente et de réparation de matériel agricole, peu productrices de rejet et d'utilisation d'eau, avec assainissement non collectif.

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

ARTICLE 1.A.U.X.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.A.U.X.2. sont interdites.
- En 1.A.U.X.a., toutes activités et tout changement d'affectation pour des activités dont les rejets d'eaux usées seraient de nature à être traités par assainissement collectif.

ARTICLE 1.A.U.X.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions à usage :
 - . artisanal,
 - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent,
 - . industriel,
 - . d'entrepôts,
 - . commercial,
 - . garages collectifs,
 - . de service,
 - . hôtelier – restauration,
 - . de bureaux,
 - . d'habitation, d'une S.D.P. de 80 m² maximum, destinées au gardiennage, à la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone, sous condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.
- Les équipements publics.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécom-munications ou de télédiffusion.

- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Les installations et travaux divers :
 - . les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et aux bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement,
 - . les aires de jeux ou de sport.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

2) Conditions :

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé) compatible avec les Orientations d'Aménagement du P.L.U. .

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1.A.U.X.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- L'accès 1.A.U.X.a. sera réalisé par la R.D.66b. .

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1.A.U.X.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation et d'activités ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- En secteur 1.A.U.X.a., un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement, peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à traiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte interne à l'entreprise doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public, c'est-à-dire réaliser un éclairage public conforme aux pratiques de la commune.

ARTICLE 1.A.U.X.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1.A.U.X.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques.
- Cette distance est portée à 20 mètres par rapport à l'axe des R.D.17 et 66b pour le secteur 1.A.U.X.a. .
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension de construction implantées à des normes différentes,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE 1.A.U.X.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 5 mètres,
 - . elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- Non réglementé.

ARTICLE 1.A.U.X.9. - EMPRISE AU SOL

- Le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1.A.U.X.10.- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - . constructions autorisées : 12 mètres,
 - . silos directement liés et nécessaires à une activité autorisée : 15 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE 1.A.U.X.11.- ASPECT EXTERIEUR

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Toute opération doit justifier d'une conception cohérente avec son contexte en ce qui concerne :
 - . l'aspect des constructions : volumes, toitures, matériaux, couleurs,
 - . les pentes de toits, homogènes et en concordance avec l'environnement direct,
 - . l'aspect et l'intégration de l'ensemble des installations extérieures et superstructures visibles,
 - . la végétalisation et l'organisation des abords et des clôtures en fonction de l'aspect des constructions et installations extérieures.

ARTICLE 1.A.U.X.12.- STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout projet doit comprendre un nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité et de son développement prévisible.

ARTICLE 1.A.U.X.13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- L'intégration paysagère du secteur 1.A.U.X.a. à son environnement sera réalisé sous forme de plantation d'un alignement d'arbres à l'interface entre la zone urbaine et la zone naturelle, le long de la R.D.75. dans la partie Nord de la R.D.17., le long de la R.D.66b., et sur la limite Est du futur secteur, ainsi que par un traitement végétal (pelouse, plantations basses, sauf arbres à haute tige), le long de la R.D.17. .

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2.A.U.X.a.

La zone 2.A.U.X.a. est strictement réservée à l'extension du site d'activités 1.A.U.X.a., destiné aux activités artisanales et commerciales liées à l'agriculture (« para-agricoles »), avec assainissement non collectif.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 2.A.U.X.a.1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.A.U.X.a.2. sont interdites.

ARTICLE 2.A.U.X.a.2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2.A.U.X.a.3. - ACCES ET VOIRIE

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.X.a.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.X.a.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.X.a.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

ARTICLE 2.A.U.X.a.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 2.A.U.X.a.8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.X.a.9. - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.X.a.10.- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.X.a.11.- ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé.

ARTICLE 2.A.U.X.a.12.- STATIONNEMENT

- Non réglementé.

**ARTICLE 2.A.U.X.a.13.- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES
BOISES CLASSES**

- Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

C H A P I T R E I X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.

La destination principale de la zone A. est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante : sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs A.1., non constructibles,

- au Nord du Village à partir de l'axe de (l'éventuelle) déviation de la R.D.17.,
- ainsi que du Nord au Sud de la commune, à l'Ouest de la ligne L.G.V. .

Elle comprend également deux secteurs, A.2., axés Nord-Sud, en fonction des vents dominants, n'autorisant pas les élevages canins et industriels.

Elle comporte également, au hameau de CHASSIGNOLAN, un bâtiment agricole d'intérêt architectural et patrimonial, identifié sur le plan de zonage.

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

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

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.2. sont interdites.
- Les élevages canins et les élevages industriels sont interdits en secteurs A.2. .

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

1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité agricole, équine, piscicole, horticole, à l'exclusion des élevages canins et des élevages industriels (canardières, porcheries, poulaillers).
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole, à proximité des bâtiments du siège, et dans la limite de 250 m² de S.D.P. par habitation.
- Les constructions et installations directement liées et nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits issus des exploitations sur place.
- Les constructions à usage d'annexe, de dépendance séparée des bâtiments existants, de garage, liées à la vocation dominante de la zone, les abris de jardin.
- Les piscines liées à l'habitation et les installations et aménagements qui sont directement nécessaires à leur fonctionnement.
- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone, sauf aménagement à apporter à la sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les centres hippiques, manèges, box à chevaux nécessairement liés à une activité équine exercée sur place.

- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- L'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole, en demeurent l'accessoire.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, et sont de faible emprise au sol.
- La transformation en habitation du bâtiment agricole d'intérêt architectural et patrimonial au hameau de CHASSIGNOLAN, identifié sur le plan de zonage, dans la mesure où cela ne compromet pas l'exploitation agricole.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructure compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Les autorisations de constructions ou réalisation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et à la création de bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les deux secteurs A.1. sont inconstructibles, sauf autorisation des infrastructures et ouvrages liés aux équipements prévus dans ces sous-secteurs.
- En secteurs A.2., les élevages canins et industriels ne sont pas autorisés.

2) Conditions :

- Toute nouvelle unité d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloignée au moins de 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser.
- L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.
- L'aspect d'ensemble des annexes, dépendances, garages autorisés, sera harmonisé avec le bâtiment principal.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3. - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Chaque tènement ne peut être raccordé sur la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum, et un seul sur les R.D.17 et 75. . Pour raison de sécurité, l'accès sur une voie secondaire par rapport à la R.D.17. sera toujours privilégié (dans la mesure où aucune contrainte ne s'en suivra pour la commune).
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
 - . les pistes de défense de la forêt contre l'incendie,
 - . les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées :

- Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, au cas où sa réalisation est prévue.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE A.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE A.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Routes départementales 17, 75 et 66b	20 mètres par rapport à l'axe de la voie.
Autres voies	. habitations : 10 mètres } par rapport à l'axe de la voie. . autres cons ^{ts} : 15 mètres }

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des constructions implantées à des normes différentes,
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
 - . elles s'appuient sur des constructions pré-existantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
 - . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction après sinistre est autorisée.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A.9. - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A. 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

Type de constructions	Hauteur
- Habitations individuelles	9 mètres
- Bâtiments d'activités agricoles	12 mètres
- Silos	15 mètres

- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus de calcul de la hauteur.

- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc. ...), et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE A.11. - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions anciennes doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits,...

La palette chromatique déposée en mairie pourra être utilement consultée.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 % et 45 % pour les constructions à usage d'habitation. Des pentes différentes sont admises pour les bâtiments à autres usages à condition qu'elles soient au moins de 10 %.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les toits-terrasses sont interdits sauf comme élément restreint de liaison **ou s'ils sont végétalisés.**

3) Les clôtures :

- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les murs en place seront conservés.
- Des murs (couverts) d'une hauteur maximale de **1,80 m** peuvent être tolérés pour les habitations, en limite de l'emprise publique ou des voies de circulation.
- Les murs doivent être enduits dans les teintes de la palette jointe **en annexe 7-2.**
- Les clôtures pourront être constituées par des murets d'une hauteur limitée à 0,60 mètre, surmontés d'un grillage ou d'éléments simples à claire-voie, ou de grillages doublés ou non d'une haie d'essences locales plantée en retrait de 0,50 mètre, par rapport au grillage, ou d'une simple haie d'essences locales.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, et 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la sécurité ou la visibilité sont en jeu.

ARTICLE A.12. - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer :

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

CHAPITRE X

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

La zone N. recouvre les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Le permis de démolir est exigé dans la zone N. (Château de CHAILLOUVRES)

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.e. sur les écarts bâtis en zone naturelle à constructibilité limitée,
- N.l. sur les sites réservés aux activités de loisirs et de sport.

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

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

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2. sont interdites.

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

1) Sont admises les occupations et utilisations du sols suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- L'aménagement du château de CHAILLOUVRES.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité forestière.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service de télécommunications ou de télédiffusion.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et la création de bassins de rétention des eaux pluviales et de ruissellement.
- La reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de logement.

Dans le secteur N.e.

- L'aménagement, la transformation, l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite maximale de + 30 % de la S.D.P. par rapport à la S.D.P. initiale, sans création d'unité nouvelle de logement.

- Les constructions nouvelles dans la limite de 200m² de S.D.P. par unité de logement créée.
- L'aménagement, la transformation, le changement d'affectation pour de l'habitation, des bâtiments agricoles désaffectés, de structure et matériaux anciens (pisé, brique, pierre) dans la limite des volumes bâtis.
- Les box à chevaux, manèges, liés à une habitation sur place, sous réserve d'une distance minimale de 50 mètres par rapport à une habitation.
- Les annexes, dépendances, garages, abris de jardin, piscine liés à l'habitation avec les installations qui sont nécessaires à leur fonctionnement.

Dans les secteurs N.I.

- Les aires de loisirs et de sports sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.

2) Conditions :

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- L'aspect d'ensemble des annexes, dépendances, garages autorisés, sera harmonisé avec le bâtiment principal (couverture, façade).
- La création de nouveaux logements est liée à une condition de distance minimale de 100 mètres d'un siège d'exploitation en activité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3. - ACCES ET VOIRIE

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum, et un seul sur les R.D.17., 75. et 66b. .
- Aucune opération ne peut prendre accès sur :
 - . les pistes de défense de la forêt contre l'incendie,
 - . les sentiers touristiques.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.
- Toute voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE N.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, au cas où sa réalisation est prévue.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Se reporter aux préconisations du zonage d'eaux pluviales pour les prescriptions techniques:

- En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services compétents,
 - . soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

ARTICLE N.5. - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

ARTICLE N.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Routes départementales 17, 75 et 66b	20 mètres par rapport à l'axe de la voie.
Autres voies	<ul style="list-style-type: none"> . habitations : 10 mètres . autres cons^{ts} : 15 mètres } par rapport à l'axe de la voie.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des constructions implantées à des normes différentes,
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - . leur hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
 - . elles s'appuient sur des constructions pré-existantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
 - . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction après sinistre est autorisée.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N.9. - EMPRISE AU SOL

- En secteurs N.e., le maximum d'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 10 % de la superficie du terrain. Ce coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable pour les extensions des constructions existantes.

ARTICLE N.10. - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- En zone N, la hauteur de référence pour le château de CHAILLOUVRES est celle des bâtiments pré-existant de même nature.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...), et les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE N.11. - ASPECT EXTERIEUR

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions anciennes doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes de la construction d'origine : toiture, proportions, ouvertures, enduits,...

La palette chromatique déposée en mairie pourra être utilement consultée.

1) Implantation et volume :

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

2) Éléments de surface :

- Les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 % et 45 % pour les constructions à usage d'habitation. Des pentes différentes sont admises pour les bâtiments à autres usages à condition qu'elles soient au moins de 10 %.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les toits-terrasses sont interdits sauf comme élément restreint de liaison ou **s'ils sont végétalisés**.

3) Les clôtures :

- La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les murs en place seront conservés.
- Des murs (couverts) d'une hauteur maximale de **1,80 m** peuvent être tolérés pour les habitations, en limite de l'emprise publique ou des voies de circulation.
- Les murs doivent être enduits dans les teintes de la palette jointe **en annexe 7-2**.
- Les clôtures pourront être constituées par des murets d'une hauteur limitée à 0,60 mètre, surmontés d'un grillage ou d'éléments simples à claire-voie, ou de grillages doublés ou non d'une haie d'essences locales plantée en retrait de 0,50 mètre, par rapport au grillage, ou d'une simple haie d'essences locales.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètres, et 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans un virage prononcé lorsque la sécurité ou la visibilité sont en jeu.

ARTICLE N.12. - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2) Haies et alignements d'arbres à conserver ou à remplacer :

- Les haies et les alignements d'arbres figurant sur le plan de zonage seront conservés ou remplacés par l'équivalent en essences locales.

3) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Des écrans de verdure constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer l'impact visuel de certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

TITRE IV
DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Exemple: Transformation d'un bâtiment agricole en habitation.**

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace en limite de propriété, subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE

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

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Il est en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de l'exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR

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

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement en tout point sur ladite limite.

IMPASSE

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

INDUSTRIEL

Dont l'activité a pour objet est la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

LOGEMENT LOCATIF AIDE

L'usage du terme « aidé » pour le logement locatif est précisé par les catégories mentionnées dans la notice « Les aides financières au logement » éditée en Septembre 2010, par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer. Elle est disponible sur le site www.developpement-durable.gouv.fr Il s'agit des trois Prêts suivants comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU (quota de 20% de logements sociaux) :

- Le Prêt locatif à usage social (PLUS). Ses caractéristiques prennent en compte un objectif de mixité sociale.
- Le Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) finance des logements locatifs destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales
- Le Prêt Locatif Social (PLS) finance des logements locatifs situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est tendu.

Les logements locatifs financés par l'un de ces trois prêts donnent lieu à une convention prévoyant l'encadrement de la destination des logements (notamment des plafonds de loyer et de ressources) et permettant aux locataires de bénéficier des aides personnalisées au logement (APL). Des subventions sont accordées pour la réalisation de logements PLUS et PLAI. A celles-ci peut s'ajouter une subvention pour surcharge foncière qui peut également être accordée pour le PLS.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

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

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION

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

PARC D'ATTRACTION

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

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

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobile ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

SERRE LEGERE ou « TUNNEL »

« La serre légère ou « tunnel » est un abri dédié à la production agricole sous bâche plastique translucide, démontable, débâtable, ombrable et sans fondation béton.

Elle est à distinguer des abris dédiés au stockage (de matériel, de foin, ..) et des serres en verre nécessitant des fixations sur fondation en dés en béton ».

STATIONNEMENT DE CARAVANES

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

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

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

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

SURFACE ACTIVE

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses...) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TENEMENT

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

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

VOIRIE

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement. En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- De constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- D'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

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