



Plan Local d'Urbanisme

Commune de
**SAINT-
BARDOUX**

Approbation : 27/03/2006

Modification 1 : 02/05/2012

Modification 2 : 04/03/2013

Modification 3 : 05/05/2014

Modification 4 : 05/12/2018

Modification n° 4

**2. Pièce écrite modifiée
Règlement**



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.17.111

Nov.
2018

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	3
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE UA	12
ZONE UL	17
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	21
ZONE AU	22
ZONE AUa	26
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
ZONE A	34
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	39
ZONE N	40
TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	45
Article 11 commun à l'ensemble des zones	46
TITRE VII - DEFINITIONS	49
TITRE VIII - ANNEXES	57
Annexe 1 : Permis de construire	58
Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.	59
Annexe 3 : Sursis à statuer	60
Annexe 4 : Construction le long des axes à grande circulation	60
Annexe 5 : Espaces boisés classés	61
Annexe 6 : Emplacements réservés	62

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

- 1 Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UAa, UL, AU, AUa, A, Aa, N, Nt).
- 2 Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA et UAa,
 - UL pour UL,
 - AU pour AU,
 - AUa pour AUa,
 - A pour A et Aa,
 - N pour N et Nt.
- 3 Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres**. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et **il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes**.

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

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

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : ~~Caractéristiques des terrains~~ *Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*
- Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives
- Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9** : Emprise au sol
- Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- Article 11** : Aspect extérieur
- Article 12** : Stationnement
- Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- Article 14** : ~~C.O.S.~~ *Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014*

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

- 4 **Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.
- 5 **Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :
 - L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
 - L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
 - Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
 - Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
 - Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu de l'articles R 123.9 du code de l'urbanisme en vigueur avant le 31/12/2015.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **ST BARDOUX**.

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

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

Article R 111-2 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

(Ces articles sont reproduits en annexe 2, en fin de règlement).

2 L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions prévues à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.

3 Les articles L 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme définissent les conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation. (voir cet article en annexe 4).

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

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement

5 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie,) doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques et Préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- 1) Les zones urbaines dites “ **zones U** ” dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- 2) Les zones à urbaniser dites “ **zones AU** ” dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- 3) Les zones agricoles dites “ **zones A** ” à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- 4) Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ **zones N** ” à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

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

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

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

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Cf. article L.152-3 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 2 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

7 - DEFINITIONS

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application de ce règlement sont annexées en fin de texte.

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi à ces définitions.

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.05.1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Il n'existe pas de plan de prévention de risque d'inondation approuvé sur la commune de SAINT-BARDOUX.

Cependant, des zones de débordement ont été définies le long du Chalon.

Dans ces secteurs représentés par une trame spécifique sur le plan de zonage et dans le respect des règles propres à chacune des zones, s'appliquent les dispositions suivantes :

Toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques directement liés au fonctionnement des services publics, sous réserve que ces ouvrages soient situés hors d'eau, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'aggraver les risques ou qu'ils soient incompatibles avec les risques d'inondation (déchetterie, station d'épuration, lagunage, ...).

10 - RAPPELS

1. Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non 1 d'une caravane* est soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme. Cette déclaration préalable n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
 - sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes*,
 - dans les bâtiments, les remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
4. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir sauf pour les éléments à protéger au titre du paysage (art. L.151-19 du C.U.) répertoriés sur le plan de zonage (conformément à l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme).

Symboles particuliers :

*** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque sont définis au titre VII du présent règlement.**

¹ A ne mentionner que si le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés est autorisé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Symboles particuliers :

**** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque
sont définis au titre VII du présent règlement.***

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone centrale multifonctionnelle à vocation principale d'habitat, de commerces et de services.

Elle comprend :

- **un secteur UAa correspondant au quartier déjà urbanisé du Bois de la Feuille, où les règles d'implantation des constructions sont différentes.**
- **un secteur UAa1 correspondant au quartier déjà urbanisé du Lat, où les règles d'implantation des constructions sont différentes et où les sous-sols sont interdits.**

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes.
- les habitations légères de loisirs.

En outre, dans le secteur UAa1, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions **dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage artisanal, à conditions qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.
- b) Les constructions à usage d'annexe*, autres que les piscines, à condition qu'elle soit réalisée dans les mêmes matériaux que la construction principale et dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- c) Les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante.
- d) L'aménagement et l'extension des bâtiments à usage agricole existants.
- e) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- f) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- g) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- h) Tous travaux sur les fours à pains, façades repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19) sont soumis à une autorisation au titre des « installations et travaux divers ». En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les accès doivent respecter les prescriptions indiquées au plan de zonage.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

Electricité, Téléphone et Réseaux divers :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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

Sauf indication contraire portée au plan et **en dehors du secteur UAa**, les constructions doivent s'implanter **soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.**

Dans le secteur UAa et sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*.

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

En dehors du secteur UAa, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives (à l'exception des piscines).
Si l'une des deux limites est déjà occupée par une construction sur le terrain voisin, la nouvelle construction s'implantera en priorité sur cette limite, en s'accolant à la construction existante ;
- Soit en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

Dans le secteur UAa, les constructions doivent s'implanter en recul des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation de la construction.

La hauteur en tout point des constructions ne peut dépasser 10 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F., abris voyageurs, etc. ...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise au-delà de la hauteur maximum autorisée.

☐ Murs et clôtures

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,10 mètres.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors de voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et à défaut sur un terrain situé à moins de 200 mètres de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - Une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux, services ou commerces :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment, ou 60 % de la surface de vente pour les commerces.
- Constructions à usage artisanal :
 - Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres devront être végétalisés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone à vocation sportive et de loisirs autour du stade.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article UL 2.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'équipements collectifs*, les aires de jeux et de sports ouverts au public et les aires de stationnement sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- b) Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- c) Les annexes, autres que les piscines, à condition qu'elles constituent un complément aux constructions autorisées dans la zone, qu'elles soit réalisées dans les mêmes matériaux et dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- d) Les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante.
- e) L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- f) Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- g) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- h) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Eaux usées

a) En l'absence d'un réseau public d'égout, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné conformément aux préconisations édictées par l'étude technique présentée dans l'annexe sanitaire assainissement.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Communauté d'agglomération.

b) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

Electricité, Téléphone et Réseaux divers :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation de la construction.

La hauteur en tout point des constructions ne peut dépasser 10 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F., abris voyageurs, etc. ...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise au-delà de la hauteur maximum autorisée.

Murs et clôtures

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,10 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Symboles particuliers :

*** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque
sont définis au titre VII du présent règlement.**

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, réservée pour une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers multifonctionnels nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

La desserte en équipements à la périphérie de la zone n'existe pas encore et ne sera pas réalisée à brève échéance ; la zone est donc inconstructible.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation n'est possible qu'à la seule initiative publique ; elle est subordonnée à une modification ou une révision du PLU qui définira les règles applicables.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article AU 2.

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

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation ultérieure d'un **aménagement cohérent de l'ensemble du secteur**, sont admis :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - L'aménagement* et l'extension* limitée à 250 m² de surface de plancher des constructions existantes, sans changement de destination.
 - La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

- b) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.

- c) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d) Les constructions à usage d'annexes, autres que les piscines, à condition qu'elles soient réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- e) Les piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante.
- f) Les clôtures.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

- a) Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.
- b) En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Communauté de Communes du Pays de Romans.
- c) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives (à l'exception des piscines).
Si l'une des deux limites est déjà occupée par une construction sur le terrain voisin, la nouvelle construction s'implantera en priorité sur cette limite, en s'accolant à la construction existante.
- Soit en recul des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 4 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation de la construction.

La hauteur en tout point des constructions ne peut dépasser 10 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F., abris voyageurs, etc. ...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise au-delà de la hauteur maximum autorisée.

Murs et clôtures

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,10 mètres.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements publics de la zone et ayant une vocation principale d'habitat.

Elle comprend :

- un secteur AUab, dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation diffèrent,
- 2 secteurs AUab1 et AUab2, dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation diffèrent et où les sous-sols sont interdits.

L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée au fur et à mesure de l'équipement de la zone et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement.

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

En outre, dans les secteurs AUab1 et AUab2, les sous-sols sont interdits.

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

1) Constructions soumises à des conditions individuelles :

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

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'annexes*, autres que les piscines, à condition qu'elles soient réalisées dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et dans la limite de 30 m² de surface de plancher,
 - les piscines à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - L'aménagement* et l'extension* limitée à 250 m² de surface de plancher des constructions existantes, pour chaque catégorie de construction autorisée et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.
- c) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Tous travaux sur les fours à pains, calvaires repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 sont soumis à une autorisation au titre des « installations et travaux divers ». En outre, leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme.

2) Constructions soumises à des conditions d'organisation d'ensemble :

2.1) - Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- **Dans la zone AUa, à l'exception des secteurs AUab, AUab1 et AUab2**, toutes les constructions doivent être réalisées après réalisation des équipements publics nécessaires (voirie et assainissement notamment) et dans le respect du schéma d'organisation de la zone, tel qu'il est explicité par les Orientations d'Aménagement et dans le respect des emplacements réservés.
- **Dans les secteurs AUab, AUab1 et AUab2**, toutes les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque secteur (hormis les parties déjà bâties) et dans le respect des principes définis par les Orientations d'Aménagement.

2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1 ci - avant, sont admis :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - artisanal, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisance pour le voisinage,
 - de bureau et de service,

- d'annexes*, à l'exception des piscines, à condition qu'elles soient réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale et dans la limite de 30 m² de surface de plancher,
- de piscines, à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les accès doivent respecter les prescriptions indiquées au plan de zonage et être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Les accès sur la voie communale de Piedméliion sont limités conformément au schéma figurant dans les orientations d'aménagement.

Voirie

Les voies réservées à la desserte des lotissements*, des ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 5 m pour une emprise totale minimum de 7 m au moins. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

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

Assainissement :

Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau public d'égout est obligatoire.
- b) Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.
- c) Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement nécessite d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau sous forme de convention de rejet comme prévu à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public.

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

Electricité, Téléphone et Réseaux divers :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 m vis-à-vis de la future voie communale à l'ouest de la zone AUa quartier Bois de la Feuille.

- avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques.

- avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 574 dans le secteur AUab1.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs*.

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

Les constructions peuvent s'implanter **soit en limite séparative, soit en recul** des limites séparatives : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle elle n'est pas implantée doit être au moins égale à la demi-hauteur de ce point avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation de la construction.

La hauteur en tout point des constructions ne peut dépasser 10 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F., abris voyageurs, etc. ...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise au-delà de la hauteur maximum autorisée.

☐ Murs et clôtures

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,10 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 200 m de ce dernier.

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.
- Constructions à usage de bureaux, services ou commerces :
 - La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment, ou 60 % de la surface de vente pour les commerces.
- Constructions à usage artisanal :
 - Une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher de l'établissement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires aux stationnements, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces libres doivent être végétalisés pour 50 % au moins de la surface du terrain support de construction.

Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins 5 logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Symboles particuliers :

**** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque
sont définis au titre VII du présent règlement.***

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux CUMA, ou aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'évolution encadrée des bâtiments existants ; aucune autre construction ne pourra être admise. (article R. 151-23 du code de l'urbanisme)

Elle comporte un secteur Aa inconstructible en raison de l'intérêt paysager.

La zone A est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée au Chalon, repéré par une trame spécifique.

Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant en titre I du présent règlement (n° 9).

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) En secteur Aa**, toute construction est interdite à l'exception des constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans les espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- 2) Dans le reste de la zone**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol exceptées celles prévues à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées sous conditions, **sauf en secteur Aa et dans le secteur à risque d'inondation**, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations y compris classées **nécessaires** à l'exploitation agricole :
 - Constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation, ...) ;
 - Constructions destinées au logement des exploitants agricoles dans la limite de 250 m² de surface totale ;
 - Bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange, ...).Des aménagements accessoires peuvent être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire, tels que des gîtes ruraux, un local sur le lieu de l'exploitation pour permettre la vente des produits de la ferme, ...
- b) Les constructions et installations y compris classées **nécessaires** au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA (coopératives d'utilisation du matériel agricole).
- c) Les constructions et installations y compris classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs* dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- d) Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2°, si cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- e) Pour les habitations existantes dont la surface totale initiale est supérieure à 60 m², sont autorisées :
 - leur extension dans la limite de 33% de la surface totale initiale et de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension) ;
 - l'adjonction d'annexes détachées du bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation et dans la limite de 35 m² de surface totale et d'emprise au sol et de 5 m de hauteur au faitage et pour les bassins des piscines dans la limite de 50 m².
- f) Tous travaux sur les fours à pain repérés au plan de zonage comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19 sont soumis à une déclaration préalable. En outre leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R*421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

- a) En l'absence d'un réseau public d'égout, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.
Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Communauté d'agglomération.
- b) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

Electricité et Téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique pour le réseau moyenne tension.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 15 mètres par rapport à l'alignement*.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 15 mètres.

Cette distance est portée à 100 m vis-à-vis des limites séparatives correspondant aux limites des zones AU, AUab et UAa pour les installations classées agricoles.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation de la construction.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F., abris voyageurs, etc. ...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise au-delà de la hauteur maximum autorisée.

Murs et clôtures

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,10 mètre.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

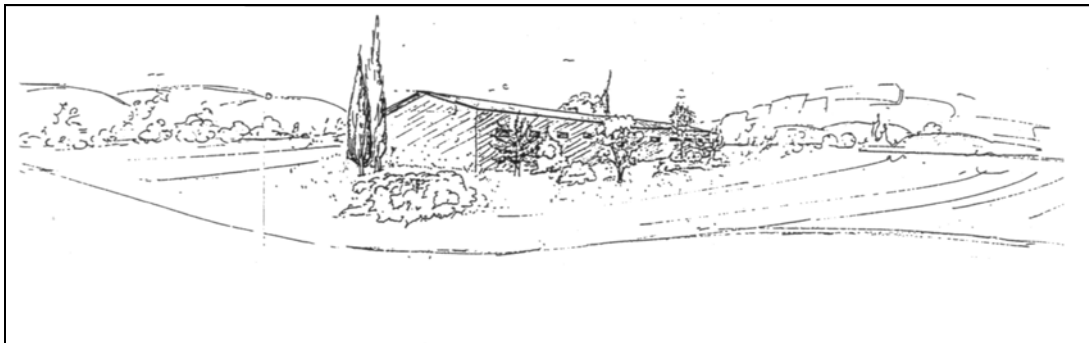
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les espaces boisés classés* à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles, conformément au croquis ci-dessous.



- c) Les dépôts doivent être entourés d'une haie vive champêtre d'essences locales.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Symboles particuliers :

**** : Les termes ou expressions repérés par un astérisque
sont définis au titre VII du présent règlement.***

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle protégée en raison du besoin de la commune de conserver la qualité de ses paysages et de ses espaces naturels.

La zone comprend un secteur Nt à vocation d'activités de tourisme et loisirs.

La zone comprend un secteur Na dans lequel les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone N est en partie concernée par un secteur de risque d'inondation liée au Chalon, repéré par une trame spécifique. Dans ce secteur, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions générales figurant au titre I du présent règlement (n° 9).

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux et de services,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - agricole, sauf dans le secteur Na
 - de stationnement,
 - d'habitation,
 - de commerce,
 - hôtelier.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - aires de jeux et de sports **sauf en secteur Nt** où elles sont autorisées.
- Le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, **sauf en secteur Nt** où il est autorisé.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes.
- Les carrières.

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

Sous réserve des interdictions mentionnées à l'article N1, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les travaux suivants concernant les habitations existantes, à condition que leur surface totale soit supérieure à 60 m² :
 - leur extension dans la limite de 33% de la surface totale initiale et de 250 m² de surface totale après travaux (existant + extension) ;
 - l'adjonction d'annexes détachées du bâtiment principal à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation et dans la limite de 35 m² de surface totale et d'emprise au sol et de 5 m de hauteur au faitage et pour les bassins des piscines dans la limite de 50 m².
- b) Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments agricoles repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 2°, si cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
- c) La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- d) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs, traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- e) Les affouillements et exhaussements des sols dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- f) Tous travaux sur les fours à pain, fontaine, chapelle, calvaire, mare et bassin repérés au plan de zonage (comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.151-19) sont soumis à une déclaration préalable. En outre leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

En outre, **en secteur Nt**, le changement de destination des constructions est autorisé pour des activités culturelles, de loisirs ou de restauration.

En outre, **en secteur Na**, sont autorisées :

Les constructions et installations y compris classées **nécessaires** à l'exploitation agricole :

- Constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de conditionnement et de transformation des produits provenant de l'exploitation, ...) ;
- Constructions destinées au logement des exploitants agricoles dans la limite de 250 m² de surface totale ;
- Bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange, ...).

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

Assainissement :

Eaux usées

d) En l'absence d'un réseau public d'égout, un dispositif d'assainissement individuel peut être autorisé à condition qu'il soit adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite de la Communauté d'agglomération.

e) L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur.

Electricité et Téléphone :

Ces réseaux doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique pour le réseau moyenne tension.

Les antennes de réception satellite sont interdites sur les façades et en avancées du toit.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014)

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

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 m.

Cette règle n'est pas imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir sol naturel existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaire à la réalisation de la construction.

La hauteur en tout point des constructions ne peut dépasser 10 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation E.D.F., abris voyageurs, etc. ...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces implantations ne peuvent être admises que sous réserve d'une bonne intégration dans le site et d'une justification technique.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admises au-delà de la hauteur maximum autorisée.

Murs et clôtures

La hauteur des murs pleins ne peut excéder 1,1 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés* à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones

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.

A - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

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.

En particulier :

- a) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage,
Elle s'adaptera donc à la pente en s'étageant par niveau suivant le profil du terrain.
- b) L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...).

Les constructions s'insérant dans un tissu urbain existant, ou prolongeant celui-ci, seront traitées en harmonie de volume adaptée à l'échelle générale du bâti avoisinant, à l'exception des équipements collectifs, qui par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

2 - Aspect général

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les plaquages de fausses pierres, etc...

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

L'aménagement, l'extension, la rénovation des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

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

B - ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1 - Façades

Les matériaux brillants, réfléchissants et de couleur vives sont interdits.

Les volets seront de couleurs monochromes.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Sauf impossibilité technique, les pierres ou galets des façades existantes devront rester apparents.

2 - Toitures

Les toitures devront avoir de préférence deux ou quatre pans, conformément à l'architecture traditionnelle de la commune.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

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

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne sous réserve des dispositions du 3 ci-dessous.

3 - Couvertures

Pour les constructions à usage d'activités et les constructions agricoles autres que les habitations :

- Les couvertures en plastique ondulé et bardeau d'asphalte sont interdites,
- Les tôles ondulées sont autorisées à condition d'être colorées et d'une couleur permettant l'intégration dans le site ; les couleurs vives et les matériaux réfléchissants (tôles galvanisées) sont proscrits.

Pour les autres constructions :

- Les couvertures en tôles ou plastiques ondulés, bardeaux d'asphalte ou autres matériaux non adaptés au caractère de la commune sont interdites.
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles romanes ou plates, d'une coloration conforme à celle des constructions environnantes.
- Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles traditionnelles.

4 – Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, ...).

En cas de rénovation ou d'extension, des ouvertures similaires à celles de la construction d'origine sont permises.

C – CLÔTURES

Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par une barrière ou un mur bahut (hauteur maximum 1,10 mètres) surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Les murs pleins ne devront pas dépasser 1,10 mètres de hauteur.

D – LES MOUVEMENTS DE TERRAIN :

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

La hauteur des remblais ne peut excéder les valeurs suivantes :

- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est inférieure ou égale à 15% ;
- 2,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 15% et 30%.

Dans aucun cas la pente du talus ne doit dépasser 1,5 fois la pente naturelle du terrain et au maximum 30 %.

Les déblais ou remblais ne pourront excéder 1,5 mètre sur une distance comprise entre 0 et 2 mètres de la limite de propriété.

E – BÂTIMENTS OU ELEMENTS DE PATRIMOINE RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 du CODE DE L'URBANISME :

L'entretien ou la restauration de ces éléments devront respecter les techniques et utiliser des matériaux similaires à ceux d'origine afin de conserver leurs caractéristiques architecturales d'origine.

TITRE VII - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable dans le cas où la superficie excède 100 m² et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),
- à permis d'aménager dans le cas où la superficie excède 2 ha et la hauteur ou la profondeur dépasse 2 mètres (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme)sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du code de l'urbanisme) :

L'aménagement d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectare ;.

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...). Les annexes* sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme)

CARAVANE

Est considéré comme caravane, un véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur..

CARRIERE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

CLOTURE

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

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

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

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.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme),

Au-delà de 49 unités, ils sont soumis à permis d'aménager (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme).

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 5.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 6.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique. Une voie est considérée comme une impasse à partir de 60 mètres de longueur.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTIONS

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

Ces installations sont soumises à permis d'aménager quand leur superficie dépasse 2 ha (article R.421-19 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-15 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en oeuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

STATIONNEMENT DE CARAVANES

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

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

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

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

SURFACE DE PLANCHER

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

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de planchers sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) 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 ;
- g) 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 ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE TOTALE

La surface totale est égale à la surface de plancher définie à l'article R.112-2 du code de l'urbanisme, augmentée des surfaces de plancher aménagées en vue de stationnement des véhicules.

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs est soumis à permis d'aménager (Article R.421-19 du code de l'urbanisme)

L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 est soumis à déclaration préalable (Article R.421-23 du code de l'urbanisme)

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. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).

TITRE VIII - ANNEXES

Annexe 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.

Article R 111-2

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

Article R 111-4

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

Article R 111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement..

Article R 111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Annexe 2 : Espaces boisés classés

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

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

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

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

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation qui sont soumises à déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

Référence : Articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Annexe 3 : Emplacements réservés

(Articles L.151-41, L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

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

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