

SOMMAIRE

| | |
|--|---------|
| CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | page 2 |
| CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | page 6 |
| I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua | page 7 |
| II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub | page 17 |
| CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) | page 28 |
| CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) | page 39 |
| CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) | page 48 |
| ANNEXES - Définitions | page 56 |

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **Saint-Denis-en-Bugey**.

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

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :
 - * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
 - * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
 - * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
 - * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.
- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
 - * Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
 - * Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme
 - * Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
 - * Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.
 - * Articles L 123-1-2 et L 123-1-3 relatifs à la réalisation d'aires de stationnement.
- 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 plan local d'urbanisme,
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ◆ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :
Zones Ua et Ub (avec un secteur Uba).

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :
Zones 1 AU (avec les secteurs 1 AUa et 1 AUb) et Zones 2 AU.

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement :
Zones A.

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec les secteurs Nd, Nj et Np.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- ◆ Le plan Local d'Urbanisme définit également (articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'Urbanisme) :
 - * Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
 - * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1
 - * Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (éléments boisés intéressants).
 - * les secteurs affectés par le bruit au bord de la RD 1075, et de la voie ferrée (ligne 890).
 - * la trame "risques" en application de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme : Ce graphisme particulier circonscrit les zones informant d'un risque naturel en application de l'article R 123-11 du code de l'urbanisme et par référence au règlement du Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :
 - * lotissements
 - * terrains de camping,
 - * parcs résidentiels de loisirs,
 - * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
 - * aménagement d'un golf,
 - * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
 - * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
 - * affouillements et exhaussements des sols.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 421-3, R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.
- Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si les prescriptions du PLU en disposent autrement dans les articles suivants.
- En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, le présent document autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les constructions édifiées le long des infrastructures de transports terrestres classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces infrastructures (Arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 fixant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres).
- Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du "PPR inondation, crues torrentielles, glissements de terrains et ruissellements sur versants" (voir la pièce n° 9 du dossier de PLU).

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex: château d'eau, relais de communication, etc ...).

ARTICLE 7 – REALISATION DE CONSTRUCTIONS A FAIBLE CONSOMMATION ENERGETIQUE

Les règles d'implantation (articles 6 à 8) et de hauteur (articles 10) peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Les articles 11 introduisent certaines possibilités pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (voir le paragraphe « Limitation des émissions de gaz à effet de serre »).

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua recouvre les parties urbaines les plus denses et les plus anciennes du bourg de Saint-Denis-en-Bugey.

Les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies, et en ordre continu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone Ua comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis aux risques naturels : se référer au règlement du PPR.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * les constructions à usage agricole
 - * le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- * les dépôts de véhicules
 - * Sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussées de bâtiments qui ont un usage commercial ou de service à la date d'approbation du PLU dans les rues indiquées sur le document graphique.

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

- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, les travaux, installations et aménagements sont admis dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

◆ Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destinations artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il ne résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, et ou pour réduire les nuisances sonores le long des voies classées bruyantes.

◆ Le long des rues indiquées sur le document graphique, les constructeurs doivent privilégier la vocation commerciale ou de services aux rez-de-chaussées des constructions.

◆ Dans les secteurs soumis à un risque naturel, les constructions et installations sont admises sous réserve des prescriptions du PPR.

ARTICLE Ua 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

◆ Les projets peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours, notamment de lutte contre l'incendie, et des engins de déneigement.

◆ Ils peuvent également être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement). Si l'implantation en retrait ne peut pas être respectée, l'autorité compétente appréciera le recul nécessaire et l'opportunité ou non d'un portail d'entrée de l'accès au terrain ou du garage, télécommandé ou non notamment au regard des risques pour la sécurité des biens et des usagers des différentes voies et constructions.

2 – VOIRIE

◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, notamment de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

* Lorsqu'il existe, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

* Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux pluviales et de ruissellement des toitures, des abords et celles de voies privées et cours notamment doivent :

◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

◇ soit être dirigées dans un puits absorbant à réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou sur un autre terrain privé, ou dans la canalisation d'assainissement public pour les extensions et réhabilitations des habitations existantes en cas d'impossibilité techniques d'installer un puits absorbant.

* En aucun cas, les eaux ne doivent s'écouler sur la voie publique (prévoir par exemple une contre-pente avec grille avant rejet de ces eaux dans le dispositif préconisé).

* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

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

* Les réseaux doivent être obligatoirement établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

◆ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les cheminements piétons et des deux roues ne sont pas concernés par les dispositions ci-après.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

* pour une extension et unique des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition qu'elle soit mesurée (30% de la SHON existante), unique, qu'elle ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité,

* si le retrait est compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines,

* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,

* pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient

- * pour les piscines familiales
- * pour des constructions annexes à usage de dépendances si leurs hauteurs totales n'excèdent pas 4,00 mètres mesurés à compter du niveau fini de la voirie et à condition de n'engendrer aucun risque pour la sécurité des usagers de la voie publique.
- * pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité, abri bus, poste télécommunications, lavoir, etc)

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETE (ces dispositions s'appliquent également dans les opérations d'ensemble (permis d'aménager, permis groupés, lotissements...))

◆ Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite du domaine public qui s'y substitue, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites de propriété aboutissant aux voies publiques (exclus les passages à talons, passages piétonniers ou tout autre passage ne permettant pas l'accès des véhicules de sécurité notamment).

◆ Sur une profondeur maximale de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite du domaine public qui s'y substitue, les distances à observer par rapport aux limites de propriété aboutissant aux passages à talons, passages piétonniers ou tout autre passage ne permettant pas l'accès des véhicules de sécurité notamment, doivent respecter la règle suivante :

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite de propriété qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec minimum 3 mètres).

◆ Au-delà de cette profondeur maximale de 20 mètres, toute construction doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite de propriété qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec minimum 3 mètres).

Dans les deux dernières hypothèses, les constructions peuvent être admises en limites parcellaires dans les cas suivants :

- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite de propriété sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites de propriété internes de cette opération,
- * quand les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire le justifient,
- * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur

totale n'excède pas 4,00 mètres. Pour permettre la réalisation d'un débord de toiture, le mur de la construction pourra être implanté en retrait de la limite de propriété. Dans ce cas, un retrait d'au moins 0,80 mètre compté au mur de la nouvelle construction devra être respecté.

* elles constituent une extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, sans que la hauteur totale n'excède 4,00 mètres.

* pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité, abri bus, poste télécommunications, lavoir, etc)

◆ Non réglementé pour les piscines familiales et leurs annexes (pool-house, local technique...) dont la hauteur est inférieure à 2,5 mètres au faîtage.

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

◆ La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres

◆ Toutefois, une distance inférieure à cette norme peut être admise dans les cas suivants :

* constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres

* constructions neuves et/ou une extension sur un terrain qui supporte déjà un bâtiment d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres

* pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité...)

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

◆ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant et des bâtiments les plus proches.

♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus ou situés à proximité le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage et de la volumétrie des constructions.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

1 - Restauration du bâti ancien :

Les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

* Couvertures en tuiles creuses :

Lorsqu'elles sont encore présentes et en état satisfaisant, ces couvertures doivent être conservées

* Eclairage des combles:

Les châssis vitrés seront placés sur une même horizontale et axés sur les baies de la façade.

2 - Constructions nouvelles :

♦ Implantation et volume :

* Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, alignements, ouvertures ...

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes doivent être simples : issus de plans rectangulaires disposés sur une trame orthogonale

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin d'être en harmonie avec le paysage.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

* Les architectures étrangères à la région (chalets d'alpage, mas provençaux ...) sont interdites.

◆ **Couvertures :**

* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les pans de toiture des constructions à usage d'annexe et des extensions de constructions existantes peuvent avoir une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 50 % pour des raisons techniques en particulier.

* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'un bâtiment existant d'une hauteur au moins égale à celle du projet mesurée sur la limite de propriété, ou comme élément de liaison et pour les annexes de 20 m² de SHOB maximum totale extension comprise.

* En cas de réalisation d'un débord de toiture, celui-ci sera d'au moins 0,30 mètre. Il pourra être inférieur ou nul pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faîtage, et pour les extensions de constructions dont les débords de toitures existantes ne respectent pas la règle.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux et de teintes conformes au secteur, sans ton clair (sont donc proscrits notamment le jaune, l'ocre, provençal) Les ouvrages style véranda pourront présenter un toit en matériaux translucides

* Les couvertures d'aspect brillant et les teintes vives sont interdites

◆ **Éléments de surface :**

* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

◆ **Clôtures :**

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

* Les clôtures seront être constituées :

- d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent, ou
- de panneaux, sur soubassement ou non, ou
- de grilles en ferronnerie, ou
- de barrières bois, avec ou sans soubassement, ou
- d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.

- * Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits.
- * La hauteur maximale des clôtures est fixée de la manière suivante :
 - *
 - ♣ entre des tènements privés : 1,80 mètre
 - ♣ le long des voies privées ouvertes à la circulation publique des véhicules automobiles, des voies publiques, et le long des espaces collectifs publics et privés communaux (espaces verts ...) : 1,60 mètre.
- * La hauteur et la constitution des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.
- * La hauteur maximale des clôtures pourra être limitée par l'autorité compétente en fonction des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées, et la nature et couleur des ouvrages ne devront en aucun cas diminuer de façon risquée la visibilité des usagers de ces voies. Une clôture à claire-voie devra être préférée dans cette hypothèse.

3- Dispositions applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectifs, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine et limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

- * Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques, les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales (tous matériels et teintes autorisés).

ARTICLE Ua 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective (y compris des aires de retournement), des places publiques et situé à 100 mètres maximum par voie carrossable du terrain des constructions et installations.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 15 m² y compris les accès. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- ◆ Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation :

- * 1 place minimum pour les logements jusqu'au type 1 et par logement social
- * 2 places minimum par logement de type supérieur au T1
- * 3 places supplémentaires par tranche de 10 logements

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau ou de service, et industriel :

- * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 emplois créés
- * appelées à recevoir du public : 1 place par tranche de 25 m² de SHON au-delà de 200 m² de SHON créée

Pour les établissements scolaires : 1 place pour 2 emplois créés

- * destinées à l'hébergement : 1 place de 15 m² minimum accès compris par chambre.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre des places de stationnement obligatoire, l'autorité compétente décidera de l'application des dispositions de la délibération du instaurant la participation pour non-réalisations d'aire de stationnement.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre des places de stationnement obligatoire, l'autorité compétente décidera de l'application des dispositions de la délibération du instaurant la participation pour non-réalisations d'aire de stationnement.

ARTICLE Ua 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- * L'autorité compétente appréciera du maintien, du remplacement ou non des plantations existantes.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub concerne les quartiers périphériques de la partie dense du bourg.

Les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies, et en ordre discontinu.

Comme la zone Ua, elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone Ub comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis aux risques naturels : se référer au règlement du PPR.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les dépôts de véhicules.

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

- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, les travaux, installations et aménagements ne sont admis dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.
- ◆ Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destinations artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il ne résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
 - ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, et ou pour réduire les nuisances sonores le long des voies classées bruyantes.
 - ◆ Dans les secteurs soumis à un risque naturel, les constructions et installations sont admises sous réserve des prescriptions du PPR.

ARTICLE Ub 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ Les projets peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours, notamment de lutte contre l'incendie, et des engins de déneigement.
- ◆ Ils peuvent également être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Aucune opération ne peut prendre accès sur la RD 1075.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement). Si l'implantation en retrait ne peut pas être respectée, l'autorité compétente appréciera le recul nécessaire et l'opportunité ou non d'un portail d'entrée de l'accès au terrain ou du garage, télécommandé ou non notamment au regard des risques pour la sécurité des biens et des usagers des différentes voies et constructions.

2 – VOIRIE

- ◆ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, notamment de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

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

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Lorsqu'il existe, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux pluviales et de ruissellement des toitures, des abords et celles de voies privées et cours notamment doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit être dirigées dans un puits absorbant à réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou sur un autre terrain privé, ou dans la canalisation d'assainissement public pour les extensions et réhabilitations des habitations existantes en cas d'impossibilité techniques d'installer un puits absorbant.
- * En aucun cas, les eaux ne doivent s'écouler sur la voie publique (prévoir par exemple une contre-pente avec grille avant rejet de ces eaux dans le dispositif préconisé).
- * Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

- * Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés selon les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- * Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

◆ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- ◆ Lorsque le réseau d'assainissement public existe : non réglementé.
- ◆ En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

- ◆ Les cheminements piétons et des deux roues ne sont pas concernés par les dispositions ci-après.
- ◆ Dans la zone Ub, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement existant ou à créer selon les modalités suivantes :
 - 5 mètres minimum pour les voies communales et départementales (sauf RD 1075 et RD 1084)
 - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 1075 et RD 1084

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * pour les piscines familiales
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines immédiates le justifie,
- * pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient
- * pour l'implantation d'un garage à condition notamment que le projet n'engendre pas de risque pour la sécurité des usagers des différentes voies
- * pour une extension et unique des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, à condition qu'elle soit mesurée (30% de la SHON existante), unique et qu'elle ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité,

- * pour des constructions annexes à usage de dépendances si la hauteur totale des constructions sur la limite n'excède pas 4,00 mètres mesurés à compter du niveau fini de la voirie et à condition de n'engendrer aucun risque pour la sécurité des usagers de la voie publique.
- * pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité, abri bus, poste télécommunications, lavoir, etc)
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
- ◆ Dans le secteur Uba, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

**ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES DE PROPRIETE (ces dispositions s'appliquent
également dans les opérations d'ensemble (permis d'aménager,
permis groupés, lotissements...))**

- ◆ Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite de propriété qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec minimum 3 mètres).
- ◆ Les constructions peuvent être admises en limites de propriété dans les cas suivants :
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite de propriété sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes
 - * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites de propriété internes de cette opération,
 - * quand les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire le justifient,
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur totale n'excède pas 4,00 mètres. Pour permettre la réalisation d'un débord de toiture, le mur de la construction pourra être implanté en retrait. Dans ce cas, un retrait d'au moins 0,80 mètre compté au mur de la nouvelle construction devra être respecté
 - * elles constituent une extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue, sans que la hauteur totale n'excède 4,00 mètres.
 - * pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité, abri bus, poste télécommunications, lavoir, etc)

- ◆ les piscines familiales et ses annexes dont la hauteur est inférieure à 2,5 mètres au faitage non réglementés.

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

- ◆ La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.
- ◆ Toutefois, une distance inférieure à cette norme peut être admise dans les cas suivants :
 - * constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres
 - * constructions neuves et/ou une extension sur un terrain qui supporte déjà un bâtiment d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres
 - * pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité...)

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

- ◆ Dans la zone Ub, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,40.
- ◆ Dans le secteur Uba, le CES n'est pas fixé. L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 8,50 m dans la zone Ub
 - 15 m dans le secteur Uba.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

◆ 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 bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin d'être en harmonie avec le paysage. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * Les architectures étrangères à la région (chalets d'alpage, mas provençaux ...) sont interdites.

◆ Couvertures :

- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les pans de toiture des constructions à usage d'annexe et des extensions de constructions existantes peuvent avoir une pente inférieure à 30 % ou supérieure à 50 % pour des raisons techniques en particulier.

- * En cas de réalisation d'un débord de toiture, celui-ci sera d'au moins 0,30 mètre. Il pourra être inférieur ou nul pour les constructions d'une hauteur inférieure 2,50 mètres au faitage, et pour les extensions de constructions dont les débords de toitures existantes ne respectent pas la règle.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux et de teintes conformes au secteur, sans ton clair (proscrire notamment le jaune, l'ocre, style provençal).
- * Les couvertures d'aspect brillant et les teintes vives sont interdites. Les ouvrages style véranda pourront présenter un toit en matériaux translucides

◆ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les murs en matériaux bruts doivent être enduits.
- * Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

◆ **Clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- * Les clôtures peuvent être constituées :
 - d'un simple grillage sur poteaux métalliques ou bois, avec ou sans soubassement apparent, ou
 - de panneaux, sur soubassement ou non, ou
 - de grilles en ferronnerie, ou
 - de barrières bois, avec ou sans soubassement, ou
 - d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.
- * Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits.
- * La hauteur maximale des clôtures est fixée de la manière suivante :
 - ♣ entre des tenements privés : 1,80 mètre
 - ♣ le long des voies privées ouvertes à la circulation publique des véhicules automobiles, des voies publiques, et le long des espaces collectifs publics et privés communaux (espaces verts ...) : 1,60 mètre.
- * La hauteur et la constitution des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.
- * La hauteur maximale des clôtures pourra être limitée par l'autorité compétente en fonction des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées, et la nature et couleur des ouvrages ne devront en aucun cas diminuer de façon risquée la visibilité des usagers de ces voies. Une clôture à claire-voie devra être préférée dans cette hypothèse.

3 - Dispositions applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectifs, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine et limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

- * Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques, les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade de bois

ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales (tous matériels et teintes autorisés).

ARTICLE Ub 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective (y compris des aires de retournement), des places publiques et situé à 100 mètres maximum par voie carrossable du terrain des constructions et installations.

◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 15 m² minimum non compris les voies d'accès sauf pour les hébergements. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

◆ Il est exigé :

*** Pour les constructions à usage d'habitation excepté pour les résidences collectives d'hébergement:**

- * 1 place minimum pour les logements jusqu'au type 1 et par logement social
- * 2 places minimum par logement de type supérieur au T1
- * 3 places supplémentaires par tranche de 10 logements

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

*** Pour les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau ou de service, et industriel :**

- * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 emplois créés
- * appelées à recevoir du public : 1 place par tranche de 25 m² de SHON au-delà de 200 m² de SHON créée
Pour les établissements scolaires : 1 place pour 2 emplois créés
- * destinées à l'hébergement (**maisons de retraite, MARPA...**) : 1 place de 20 m² minimum **accès compris** par chambre.

En cas d'impossibilité technique de réaliser le nombre des places de stationnement obligatoire, l'autorité compétente décidera de l'application des dispositions de la délibération du 04 juin 2007 instaurant la participation pour non-réalisations d'aire de stationnement.

ARTICLE Ub 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

◆ Éléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect boisé des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, et, si elles le sont pour un projet de construction ou de voirie par exemple, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

◆ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- * L'autorité compétente appréciera du maintien, du remplacement ou non des plantations existantes.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige minimum par tranche de 300 m².
- * Outre les dispositions ci-dessus, les opérations de 6 logements au moins doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables. La superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts avec ou sans arbres).

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ◆ Dans la zone Ub, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.
- ◆ Dans le secteur Uba, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,60.
- ◆ Le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - * travaux de sauvegarde, de restauration, d'aménagement, de transformation et réhabilitation d'un bâtiment existant dans le cadre du volume existant
 - * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics
 - * travaux de reconstruction après sinistre.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ces zones correspondent à :

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Ces zones sont multi-fonctionnelles: elles ont vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone 1 AU comprend un secteur 1 AUa et un secteur 1 AUb. Ces secteurs reprennent globalement les caractéristiques des zones Ua et Ub.

❖ **une zone 2 AU** ne bénéficiant pas dans sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique.

Les zones AU comprennent un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis aux risques naturels : se référer au règlement du PPR.

Toutes les zones 1 AU sont concernées par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-16 du code de l'urbanisme : pourcentages de 20 ou 40% de logements locatifs aidés à respecter dans les nouveaux programmes – voir les Orientations d'aménagement pour les détails.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1 AU, sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les dépôts de véhicules.

Dans la zone 2 AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

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

1 – Conditions d’ouverture à l’urbanisation :

* Dans la zone 1 AU :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble qui couvre totalement ou non l'ensemble du secteur concerné. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies parallèlement.
- Il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée garantisse que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions sur l'ensemble du secteur concerné.

* Dans la zone 2 AU :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

2 – Conditions générales :

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, les travaux, installations, et aménagements peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, et ou pour réduire les nuisances sonores le long des voies classées bruyantes.

Sont seuls admis en zone 2 AU :

- * les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- * les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, et ou pour réduire les nuisances sonores le long des voies classées bruyantes.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel, les constructions et installations sont admises sous réserve des prescriptions du PPR.

ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Les projets peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours, notamment de lutte contre l'incendie, et des engins de déneigement.

Ils peuvent également être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la RD 1075.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

Si l'implantation en retrait ne peut pas être respectée, l'autorité compétente appréciera le recul nécessaire et l'opportunité ou non d'un portail d'entrée de l'accès au terrain ou du garage, télécommandé ou non notamment au regard des risques pour la sécurité des biens et des usagers des différentes voies et constructions.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, notamment de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Assainissement des eaux usées

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

* Lorsqu'il existe, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

* Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux pluviales et de ruissellement des toitures, des abords et celles de voies privées et cours notamment doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- soit être dirigées dans un puits absorbant à réaliser sur le terrain d'assiette du projet ou sur un autre terrain privé, ou dans la canalisation d'assainissement public pour les extensions et réhabilitations des habitations existantes en cas d'impossibilité techniques d'installer un puits absorbant.

* En aucun cas, les eaux ne doivent s'écouler sur la voie publique (prévoir par exemple une contre-pente avec grille avant rejet de ces eaux dans le dispositif préconisé).

* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

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

* Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les cheminements piétons et des deux roues ne sont pas concernés par les dispositions ci-après.

Dans le secteur 1 AUa :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Dans le secteur 1 AUb :

·Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies publiques.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * pour les piscines familiales
- * quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines immédiates le justifie,
- * pour l'implantation d'un garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation des accès,

- * pour des constructions annexes à usage de dépendances si leurs hauteurs totales n'excèdent pas 4,00 mètres mesurés à compter du niveau fini de la voirie et à condition de n'engendrer aucun risque pour la sécurité des usagers de la voie publique
- * pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité, abri bus, poste télécommunications, lavoir, etc)

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

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite de propriété qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec minimum 3 mètres)

Les constructions peuvent être admises en limites de propriété dans les cas suivants :

- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite de propriété sur le tènement voisin, à condition que leur hauteur ne dépasse pas celle des constructions préexistantes en tous points.
 - * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
 - * elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
 - * quand les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire le justifient,
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur totale n'excède pas 4,00 mètres. Pour permettre la réalisation d'un débord de toiture, le mur de la construction pourra être implanté en retrait de la limite de propriété. Dans ce cas, un retrait d'au moins 0,80 mètre compté au mur de la nouvelle construction devra être respecté.
- *pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité, abri bus, poste télécommunications, lavoir, etc)

Non réglementé pour les piscines familiales et les annexes dont la hauteur est inférieure à 2,5 mètres au faitage.

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.

Toutefois, une distance inférieure à cette norme peut être admise dans les cas suivants :

- * constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres
- * constructions neuves et/ou une extension sur un terrain qui supporte déjà un bâtiment d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres
- * pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité...)

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur 1 AUa, l'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

Dans le secteur 1 AUb, le CES est fixé à 0,40.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres dans le secteur 1 AU a
- 8,50 mètres dans le secteur 1 AU b.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

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 bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin d'être en harmonie avec le paysage. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

* Les architectures étrangères à la région (chalets d'alpage, mas provençaux ...) sont interdites.

Couvertures :

* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les pans de toiture des constructions à usage d'annexe et les extensions de toits existants ne respectant pas ce pourcentage peuvent avoir une pente inférieure.

* En cas de réalisation d'un débord de toiture, celui-ci sera d'au moins 0,30 mètre. Il pourra être inférieur ou nul pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faitage, et les débords de toitures existantes ne respectant pas la règle.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux et de teintes conformes au secteur, sans ton clair (proscrire notamment le jaune, l'ocre, style provençal)

* Les couvertures d'aspect brillant et les teintes vives sont interdites.

Éléments de surface :

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- * Les murs en matériaux bruts doivent être enduits.
- * Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

Clôtures :

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- * Les ouvrages de clôture seront constitués ou non d'un soubassement (hauteur maximum du soubassement 0.40 m)
- * La hauteur des murs pleins et de tout autre ouvrage non ajouré est limitée à 0.40 m
- * Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits.
- * La hauteur maximale des clôtures est fixée de la manière suivante :
 - entre des tènements privés : 1,80 mètre
 - le long des voies privées ouvertes à la circulation publique des véhicules automobiles, des voies publiques, et le long des espaces collectifs publics et privés communaux (espaces verts ...) : 1,60 mètre.
- * La hauteur et la constitution des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.
- * La hauteur maximale des clôtures pourra être limitée par l'autorité compétente en fonction des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées, et la nature et couleur des ouvrages ne devront en aucun cas diminuer de façon risquée la visibilité des usagers de ces voies. Une clôture à claire-voie devra être préférée dans cette hypothèse.

3- Dispositions applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectifs, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine et limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

- * Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques, les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales (tous matériels et teintes autorisés).

ARTICLE AU 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective (y compris des aires de retournement), des places publiques et situé à sur le terrain d'assiette du projet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 15 m² minimum non compris les voies d'accès sauf pour les hébergements. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé :

*** Pour les constructions à usage d'habitation *excepté pour les résidences collectives d'hébergement*:**

- * 1 place minimum pour les logements jusqu'au type 1 et par logement social
- * 2 places minimum par logement de type supérieur au T1
- * 3 places supplémentaires par tranche de 10 logements

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

*** Pour les constructions et installations à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau ou de service, et industriel :**

- * locaux destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 emplois créés
- * locaux appelées à recevoir du public : 1 place par tranche de 25 m² de SHON au-delà de 100 m² de SHON créée
- * destinées à l'hébergement (*maisons de retraite, MARPA...*) : 1 place de 20 m² minimum accès compris par chambre

ARTICLE AU 13 – REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect boisé des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, et, si elles le sont pour un projet de construction ou de voirie par exemple, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- * L'autorité compétente appréciera du maintien, du remplacement ou non des plantations existantes.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige minimum par tranche de 300 m².
- * Outre les dispositions ci-dessus, les opérations de 6 logements au moins doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables. La superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts avec ou sans arbres).

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas fixé dans le secteur 1 AUa.

Il est fixé à 0,40 en zone 1 AUb.

Il n'est pas applicable dans les cas suivants :

- * travaux de reconstruction après sinistre
- * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage autres que celles mentionnées à l'article A 2 :

- o d'habitation
- o hôtelier
- o de commerce
- o d'entrepôt
- o artisanal ou industriel
- o de bureaux et de service

Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés

Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- o les parcs d'attractions ouverts au public
- o les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- o les aires de stationnement ouvertes au public
- o les dépôts de véhicules

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

1 – Sont admis à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole

Les sièges d'exploitations agricoles d'élevage ou d'engraissement (bâtiments techniques agricoles et habitations), à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat (U et AU).

Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole.

Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place

Les activités d'accueil dans la mesure où elles restent accessoires à l'activité agricole

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment par leur faible emprise au sol, le caractère agricole de la zone :

- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- * Les installations d'intérêt général
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction autorisée.

3 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement, et ou pour réduire les nuisances sonores le long des voies classées bruyantes.

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Les projets peuvent être refusés sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de secours, notamment de lutte contre l'incendie, et des engins de déneigement.

Ils peuvent également être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les RD 1075 et 1084.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement).

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, notamment de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

* En l'absence de réseau, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- soit absorbées en totalité sur le terrain.

* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

* Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

Les cheminements piétons et des deux roues ne sont pas concernés par les dispositions ci-après.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement existant ou à créer selon les modalités suivantes :

| Nature et désignation des voies | Recul minimal |
|--|----------------------|
| RD 1075, RD 1084 | 50 mètres de l'axe |
| Autres voies | 10 mètres de l'axe |

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- * pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient
- * la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures
- * pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité, abri bus, poste télécommunications, lavoir, etc)

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETE

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite de propriété qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D \geq H/2$ avec minimum de 5 mètres).

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limites de propriété lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance dont la hauteur totale n'excède pas 4,00 mètres. Pour permettre la réalisation d'un débord de toiture, le mur de la construction pourra être implanté en retrait. Dans ce cas, un retrait d'au moins 0,80 mètre comptés au mur de la nouvelle construction devra être respecté.

Pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité, abri bus, poste télécommunications, lavoir, etc)

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 mètres.

Toutefois, une distance inférieure à cette norme peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 4,00 mètres et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité...).

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres pour les bâtiments d'habitation, et à 12 mètres pour les bâtiments techniques.

Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.

Une hauteur différente peut être admise :

- * Pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...)
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

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 bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* Les architectures étrangères à la région (chalets d'alpage, mas provençaux ...) sont interdites.

Couvertures :

* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les pans de toiture des constructions à usage d'annexe et les extensions de toits existants ne respectant pas ce pourcentage, peuvent avoir une pente inférieure.

* En cas de réalisation d'un débord de toiture, celui-ci sera d'au moins 0,30 mètre. Il pourra être inférieur ou nul pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faîtage, et les débords de toitures existantes ne respectant pas la règle.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux et de teintes conformes au secteur, sans ton clair (sont proscrits notamment le jaune, l'ocre, le style provençal)

* Les couvertures d'aspect brillant et les teintes vives sont interdites.

Éléments de surface :

* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

* Les murs en matériaux bruts doivent être enduits.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

Clôtures :

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

* Les clôtures peuvent être constituées :

- Les ouvrages de clôture seront constitués ou non d'un soubassement_(hauteur maximum du soubassement 0.40 m),

- La hauteur des murs pleins et de tout autre ouvrage non ajouré est limitée à 0.40 m

* Les murs et murets en matériaux bruts doivent être enduits.

* La hauteur maximale des clôtures est fixée de la manière suivante :

- entre des tènements privés : 1,80 mètre

- le long des voies privées ouvertes à la circulation publique des véhicules automobiles, des voies publiques, et le long des espaces collectifs publics et privés communaux (espaces verts ...) : 1,60 mètre.

* La hauteur et la constitution des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

* La hauteur maximale des clôtures pourra être limitée par l'autorité compétente en fonction des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées, et la nature et couleur des ouvrages ne devront en aucun cas diminuer de façon risquée la visibilité des usagers de ces voies. Une clôture à claire-voie devra être préférée dans cette hypothèse.

3- Dispositions applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectifs, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine et limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

* Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques, les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales (tous matériels et teintes autorisés).

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Éléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect boisé des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, et, si elles le sont pour un projet de construction ou de voirie par exemple, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

Obligation de planter :

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.

* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

* Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

A Saint-Denis-en-Bugey, la zone N comprend plusieurs secteurs indicés :

Nd : ce secteur circonscrit le bâti diffus intéressant.

Nj : ce secteur prend en compte la présence de jardins.

Np: ce secteur concerne les zones à protéger au titre du paysage et des éléments environnementaux (site de la Tour et coteau, nappe alluviale, ZNIEFF de type 1 de l'Albarine).

La zone N comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis aux risques naturels : se référer au règlement du PPR.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions nouvelles excepté celles visées à l'article N 2.

Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- o les parcs d'attractions ouverts au public
- o les dépôts de véhicules

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis dans l'ensemble de la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les installations d'intérêt général
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel (plantations de vignes par exemple)
- Les constructions et installations liées au Site de la Tour dans le cadre du tourisme local ou sportif (sanitaires, aires de stationnement, valorisation du site ...).
- Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, et ou pour réduire les nuisances sonores le long des voies classées bruyantes.

Dans les secteurs soumis à un risque naturel, les constructions et installations sont admises sous réserve des prescriptions du PPR.

Dans les secteurs Nd, est admis l'aménagement des constructions existantes dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux, sans changements de destination.

Dans le secteur Nj, est admis l'aménagement d'abris de jardins servant au rangement d'outils de jardinage.

Les abris pourront être isolés dans la limite de 10 m² de SHOB maximum ou d'une SHOB totale représentant 7 m² maximum d'emprise au sol par jardin si regroupés 2 par 2 ou de 5m² maximum par jardin si regroupés au-delà de 2 par 2.

Ceux-ci ne devront permettre que le rangement des outils nécessaires aux jardins.

ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Les projets peuvent être refusés si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur la RD 1075.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, notamment de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

En l'absence de réseau, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- soit absorbées en totalité sur le terrain.

* Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Sans objet.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETE

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de chacun de ses points au point de la limite de propriété qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D \geq H/2$ avec minimum de 5 mètres).

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limites de propriété pour les abris de jardin dont la hauteur n'excède pas 4,00 mètres. Pour permettre la réalisation d'un débord de toiture, le mur de la construction pourra être implanté en retrait. Dans ce cas, un retrait d'au moins 0,80 mètre comptés au mur de la nouvelle construction devra être respecté.

Aucune distance n'est imposée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité, abri bus, poste télécommunications, lavoir, etc)

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

Les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées, de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Aucune distance minimum n'est requise entre les abris de jardin et pour les d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et activités autorisées ou d'intérêt général (poste de transformation d'électricité...)

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Excepté pour la Tour de l'ancien château, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5,00 mètres.

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R.111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

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 bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* Les architectures étrangères à la région (chalets d'alpage, mas provençaux ...) sont interdites.

Couvertures :

* En cas de réalisation d'un débord de toiture, celui-ci sera d'au moins 0,30 mètre. Il pourra être inférieur ou nul pour les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres au faîtage, et les débords de toitures existantes ne respectant pas la règle.

* Les couvertures d'aspect brillant et les teintes vives sont interdites.

Eléments de surface :

* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

* Les murs en matériaux bruts doivent être crépis.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

Clôtures :

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Les ouvrages de clôture seront constitués ou non d'un soubassement_(hauteur maximum du soubassement 0.40 m),

- La hauteur des murs pleins et de tout autre ouvrage non ajouré est limitée à 0.40 m

* Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive panachée composée d'essences locales à feuilles caduques.

* Les murets en matériaux bruts doivent être enduits.

* La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre.

* La hauteur et la constitution des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

* Des adaptations pourront être accordées ou des prescriptions imposées pour tenir compte des ouvrages environnants existants.

*Dans les secteurs informant d'un risque d'inondation, les installations autorisées ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux : clôtures simples en barbelés sur poteaux ...

3- Dispositions applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectifs, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine et limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

* Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques, les installations de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ou de tout autre dispositif domestique de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales (tous matériels et teintes autorisés).

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés:

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

Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés. Afin de conserver l'aspect boisé des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, et, si elles le sont pour un projet de construction ou de voirie par exemple, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

Obligation de planter :

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.

* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

* Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES - Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE

Notion définie par le 2^e paragraphe de l'article 212.12 du code de la Construction et de l'habitation : caves, greniers, resserres, celliers, terrasses, balcons, loggias, garages, sous-sols ...

Un bâtiment annexe est une partie distincte du bâtiment principal par sa volumétrie (net décroché de toiture, hauteur du faîtage inférieure au corps principal notamment) et son architecture (dimensionnement des ouvertures notamment) : avis du 7/02/01994 du Tribunal de Lyon, Conseil d'Etat du 4/10/2000 ...

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

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

CARAVANE

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

CARRIERE

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

CHANGEMENT D'AFFECTATION

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 l'emprise au sol de la 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 hors oeuvre nette 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 qui sont d'intérêt général.

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 SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE: Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

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 dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE: Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,

- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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.

EXPLOITATION AGRICOLE

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

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2- Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Article L 311-1 du code rural:

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

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

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 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

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

Sont considérés comme installations et travaux divers :

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

LOTISSEMENT Art. R 315-1 du Code de l'Urbanisme

Constitue un lotissement au sens du Code de l'Urbanisme, toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots issus de ladite propriété, sauf en matière de partage successoral où le nombre peut être porté à 4 lots sans avoir recours à cette procédure de lotissement.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté.

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES 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.

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION - Article R 421.7.1 du code de l'urbanisme

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

PARCS D'ATTRACTIONS- Art. R 442 du Code de l'Urbanisme

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

Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

STATIONNEMENT DE CARAVANES

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

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

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

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

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

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

TERRAIN

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) 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).