

Commune de
MONTROTTIER

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Approuvée	Le :	28 JUIN 2006
Exécutoire à compter du	:	2 Septembre 2006
Modifié (M1)	Le :	

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	p 4
Titre I – DISPOSITIONS GENERALES	p 6
Titre II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p 10
Zones U	p 10
Titre III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES	p 18
Zones AU	p 18
Zones AU_i	p 23
Zones A	p 29
Zones N	p 34
Titre IV – Article 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES ..	p 40
(Aspect extérieur des constructions)	
Titre V – DEFINITIONS	p 44
ANNEXES	p 50

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

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

1 les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,

1 les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones.

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

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1. Repérer la parcelle sur le plan général et la situer par rapport à la zone ou le secteur (désigné par des lettres Um, Uma, Ua, Ub, Uc, AU, 1AU, 2AU, AUi, A, Ap, N, Nt, ...).

2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones U pour Um, Uma, Ua, Ub, Uc,

- " "AU pour AU, 1AU et 2AU,

- " "AUi,

- " "A pour A et Ap,

- " "N pour N et Nt.

3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par quatorze articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

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

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

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe ainsi que des indications sur le permis de construire.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier P.L.U. :

- * L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- * L'annexe n° 2 au présent règlement où sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence d'un P.L.U..
- * Les annexes sanitaires "Assainissement, Eau potable et Déchets" qui dressent un état de ces équipements et donnent des préconisations techniques.
- * Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, etc ...
- * Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations d'aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché et les objectifs de renouvellement urbain et de protection de l'environnement.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Montrottier.

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

1 - Les dispositions des articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R111-14.2, R 111-21 et L 111-1.4 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

<i>Article R 111-2</i>	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
<i>Article R 111-3.2</i>	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
<i>Article R 111-4</i>	refus pour les constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
<i>Article R 111-14.2</i>	délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
<i>Article R 111-15</i>	Prise en compte de directive d'aménagement national.
<i>Article R 111-21</i>	refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
<i>Article L 111-1.4</i>	inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.

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

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

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

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

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

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

5 - Les installations classées et les carrières : Sans préjudice des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes sont susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

6 - Sur le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 mètres de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillage, etc ...

3 - DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en quatre catégories de zones :

1°/ Les zones urbaines dites "**zones U**" : peuvent être classés en zone urbaine, 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.

2°/ Les zones à urbaniser dites "**zones AU**" : peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme

3°/ Les zones agricoles dites "**zones A**" : peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4°/ Les zones naturelles et forestières dites "**zones N**" : peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

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

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

- les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux et de service,
- d'entrepôts,
- agricole,
- de stationnement,
- d'annexes,
- de piscines,

- les clôtures et les murs de soutènement

- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes:
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

6 - DEFINITIONS

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

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

7 - ISOLATION PHONIQUE

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

8 – RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION ACCIDENTELLE

Conformément à l'article 207 de loi dite « SRU » du 13 décembre 2000 : sur l'ensemble du territoire communal, la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle est permise, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et sous réserve que la reconstruction ait une destination identique à celle antérieurement existante et sous réserve que cette vocation soit compatible avec la vocation de la zone et sous réserve que la reconstruction soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayants-droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTÉRISTIQUES de la ZONE

- Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, bureaux, hôtels) et aux activités artisanales non nuisantes ;

- Cette zone se subdivise en cinq secteurs :

- un secteur Um correspondant à la partie centrale ancienne du bourg, bâtie en ordre continu,
- un secteur Uma correspondant aux hameaux anciens bâtis en groupés,
- un secteur Ua d'extension urbaine de densité variable,
- un secteur Ub d'extension urbaine peu dense,
- un secteur Uc (centre-bourg d'Albigny et les Chazottes), déjà partiellement urbanisé et équipé, mais qu'il n'est pas prévu de développer.

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

RAPPEL

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le secteur concerné par les servitudes de protection des Monuments Historiques, conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce sont les secteurs compris dans un rayon de 500 mètres autour :

- de la chapelle Saint-Martin : inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 19 novembre 1991.

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Secteurs Um, Uma, Ua, Ub :

- a) les constructions à usage :
 - industriel,
 - agricole.
- b) les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
- c) les ouvertures de carrières, l'extension et la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- d) le stationnement de caravanes* et le camping hors des terrains aménagés.
- e) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- f) les habitations légères de loisirs.
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

Secteur Uc :

- a) les constructions à usage :
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de piscine.
- b) les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction et de loisirs,
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes,
- c) les ouvertures de carrières, l'extension et la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- d) le stationnement de caravanes* et le camping hors des terrains aménagés.
- e) l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- f) les habitations légères de loisirs.
- g) Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

Sont admis :

Secteurs Um, Uma, Ua, Ub :

- a) Les constructions à usage :
 - artisanal, si elles ne sont pas source de nuisances,
 - d'entrepôts, si elle sont liées à une activité implantée sur la zone.
 - d'annexes*, si elles sont constitutives sur le terrain considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone, et dans la limite totale de 55 m² d'emprise au sol*.
 - d'équipement collectif*, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.

- de piscines, si elles sont constitutives sur le terrain considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone,
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation, si elles ne génèrent pas des servitudes d'utilité publique.
- c) Les installations et travaux divers suivants :
- les affouillements et exhaussements de sol*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - les dépôts de véhicules*, s'ils sont liés à des activités existantes ou autorisées.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les aménagements et extensions de constructions existantes en vue d'un usage agricole, artisanal ou industriel, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol totale après travaux, sous réserve de ne pas créer ou aggraver les nuisances.

Secteur Uc :

- a) Les constructions à usage :
- d'habitation, dans la limite de 250 m² de SHON*,
 - artisanal, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol* et sous réserve de ne pas créer de nuisances,
 - d'annexes*, si elles sont constitutives sur le terrain considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée sur la zone, et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol*.
 - d'équipement collectif*, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement* soumises à autorisation, si elles ne génèrent pas des servitudes d'utilité publique.
- c) les affouillements et exhaussements de sol*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les aménagements et extensions de constructions existantes sans changement de destination* ou en vue d'un usage autorisé dans la zone, dans la limite de 300 m² d'emprise au sol totale après travaux, sous réserve de ne pas créer ou aggraver les nuisances.

ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS :

1 - L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

1 - Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3 - Les voies de desserte interne des lotissements, permis groupé d'habitation et des Z.A.C. ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,50 m avec des emprises minimums de 5 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Aucune construction supplémentaire ne sera acceptée si le raccordement de ladite construction au réseau public d'assainissement n'est pas effectif à la date de la demande.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux de piscines : l'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS :

Dans les lotissements* et les Z.A.C.*, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de minimum de surface

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

1 - Secteur Um - Uma -Uc:

Les façades sur voies, y compris les balcons et les saillies, et non compris les débords architecturaux, doivent être implantées à l'alignement* actuel ou futur.

Des retraits peuvent être admis, si l'aspect architectural le justifie (bâtiments présentant des volumes différents) ou imposés pour des raisons urbanistiques.

De l'entrée sud de la zone Um jusqu'à la Place de la Poste incluse, la création ou la transformation de garage à l'alignement est interdite.

2 - Secteur Ua-Ub :

Le retrait minimum est de 4 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

3 - Dispositions générales :

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les aménagements*, extensions de bâtiments existants*, ainsi que pour les constructions à usage d'annexe de stationnement, d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- pour les voies de desserte interne des lotissements, des ZAC* et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Secteur Um - Uma - Uc:

a) Limites latérales :

- les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu, c'est à dire sur une des limites latérales à partir d'une seule limite. Dans ce cas, la distance du bâtiment (hors débords architecturaux) par rapport à l'autre limite ne doit pas être inférieure à 4 m.

b) Limite de fond de parcelle :

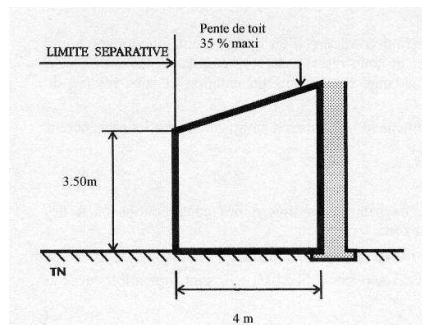
- La distance de recul de la façade arrière (hors débords architecturaux) par rapport à cette limite ne peut être inférieure à 4 m.

c) Au delà d'une profondeur de 12 m comptée perpendiculairement à partir de l'alignement :

- les bâtiments pourront être réalisés en ordre discontinu ;
- les bâtiments sont autorisés, après achèvement des immeubles devant être implantés le long des voies, dans les conditions définies ci-après :

d) - Bâtiment réalisé en limite de propriété.

Est autorisé :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4,00 m) la hauteur de tout point du bâtiment doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint

- Bâtiment ne jouxtant pas la limite de propriété :

- Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à la moitié de la hauteur dudit bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

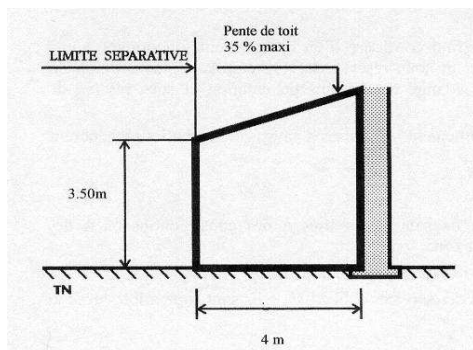
2 -

Secteur Ua-Ub :

Les bâtiments peuvent ou non être implantés sur les limites séparatives*, dans les conditions définies ci-après.

a) Bâtiment réalisé en limite de propriété :

Est autorisée :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4,00 m) la hauteur de tout point du bâtiment doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Bâtiment ne jouxtant pas la limite de Propriété :

Par rapport à la limite de propriété, aucun point du bâtiment ne doit se trouver à une distance inférieure à 4 m pour toutes les constructions.

3- Dispositions générales :

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les aménagements* de bâtiments existants* dont la hauteur dépasse 3,50 m, sans dépasser la hauteur existante,
- pour les bâtiments réalisés en continuité de ceux existants dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne dépasse pas la hauteur et ne déborde pas en largeur de celui existant.
- pour le territoire des lotissements, des ZAC* et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq logements, sauf en ce qui concerne la limite externe du lotissement ou de l'ensemble d'habitation.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs* et les constructions à usage d'équipement collectif*.

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

La distance entre deux bâtiments ne peut être inférieure à 4 m, sauf dans les secteurs Um, Uma et Uc dans la bande de 12 m où la continuité avec des façades pré-existantes sur voie est obligatoire.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les aménagements*, extensions* de bâtiments existants* ;
- pour le territoire des lotissements, des ZAC* et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et pour les bâtiments à usage d'équipement collectif*.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Secteur Um, Uma et Uc :

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent

La hauteur des constructions sera déterminée par la hauteur moyenne de l'égout de toiture des constructions mitoyennes, à plus ou moins 1 mètre, sans pouvoir dépasser 12 m à l'égout de la toiture en Um et Uc et 9 m en Uma.

Sur la rue de la Dime, la hauteur à l'égout doit être de 5 m minimum.

2 - Secteur Ua :

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est fixée à 9 m.

3 - Secteur Ub :

La hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est fixée à 6 m.

4- Dispositions générales :

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les aménagements*, extensions* de constructions existantes* dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* et pour les bâtiments à usage d'équipements publics.
- pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- Pour la préservation des vestiges des remparts et du chemin de Ronde (voir article 11), il pourra être imposé une hauteur inférieure.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au titre IV du règlement.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

1 - Secteur Um - Uma - Uc:

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

Pour les aménagements*, extensions de constructions existantes*, seuls les besoins liés aux surfaces nouvelles créées seront pris en compte.

2 - Secteur Ua - Ub :

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

2 places de stationnement seront exigées par construction à usage d'habitat.

Pour les aménagements*, extensions de constructions existantes*, seuls les besoins liés aux surfaces nouvelles créées seront pris en compte.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

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

b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la superficie du terrain.

c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.

d) Dans les lotissements*, les Z.A.C.* ou permis groupés* valant division comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération

e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE AU

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

Cette zone se subdivise en 3 secteurs :

- un secteur AU sans indice actuellement non ouvert à l'urbanisation, destiné aux besoins d'urbanisation à long terme, qui pourra être ouvert à l'urbanisation par modification ou révision du PLU,
- des secteurs 1AU et 2AU destinés aux besoins d'urbanisation à court ou moyen terme, urbanisables selon les règles d'urbanisme du secteur U et selon les modalités de déblocage définies par le règlement.

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

RAPPELS

1 -L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 -Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 -Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés * figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 -Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation préalable dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 -Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le secteur concerné par les servitudes de protection des Monuments Historiques, conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce sont les secteurs des 500 mètres autour :

- de la chapelle Saint Martin : inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 19 novembre 1991.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1) Dans le cadre d'opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble:

a) Les constructions à usage:

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif*,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux et de services,
- d'entrepôts,
- agricole,

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.

c) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,

d) Les ouvertures de carrières, l'extension et la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

e) Le stationnement de caravanes* et le camping hors des terrains aménagés.

f) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

g) Les habitations légères de loisirs.

h) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes ayant pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone (notamment l'usage agricole).

2) Dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble:

a) Les constructions à usage:

- industriel,
- artisanal,
- d'entrepôts,
- agricole,

b) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,

c) Les ouvertures de carrières, l'extension et la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

d) Le stationnement de caravanes* et le camping hors des terrains aménagés.

e) L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

f) Les habitations légères de loisirs.

g) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes ayant pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone (notamment l'usage agricole).

3) Dans tous les cas:

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

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

1) Dans le cadre d'opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble:

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

a) Les constructions à usage :

- d'annexes* et de stationnement*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 55 m² d'emprise au sol.
- de piscines, si elles sont constitutives sur le terrain considéré d'un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée sur la zone.,

b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes en vue d'un usage d'habitation ou d'activité économique non nuisante (autre qu'agricole), sous réserve que le clos et le couvert soient assurés à la date de la demande et sous réserve que l'emprise au sol* de la construction existante soit égale ou supérieure à 60 m².

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble:

2.1) Outre les occupations et utilisations du sol visées au §1) ci-dessus, sont admises celles visées au paragraphe ci-après selon les modalités suivantes :

- sous la forme d'opérations d'aménagement et de construction* portant sur l'ensemble du secteur concerné dans les conditions suivantes :
 - dans les secteurs AU : sous la forme d'une modification (ou révision) de PLU
 - dans les secteurs 1 AU :
 - cas général : sous la forme d'une seule opération de construction ou d'aménagement couvrant toute la zone
 - zone 1 AU au nord de la Croix-Matillon : sous la forme d'une seule opération de chaque côté de la D7
 - zones 1 AU d'Albigny : sous la forme d'opérations d'ensemble ou d'opérations de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel que décrit dans les orientations d'aménagement
 - Dans le secteur 2 AU : sous la forme d'opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

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

a) Les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux et de services,
- d'équipements collectifs*, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- de stationnement,

- d'annexes*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée et dans la limite totale de 55 m² d'emprise au sol.
 - de piscines, si elles sont constitutives sur le terrain considéré d'un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée sur la zone.
- b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes en vue d'un usage d'habitation ou d'activité économique non nuisante (autre qu'agricole), sous réserve que le clos et le couvert soient assurés à la date de la demande et sous réserve que l'emprise au sol* de la construction existante soit égale ou supérieure à 60 m².
- c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement :
- soumises à déclaration,
 - soumises à autorisation, sous réserve de ne pas générer des servitudes d'utilité publique.
- d) Les installations et travaux divers suivants :
- les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnement,
 - les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

-Les règles correspondent à celles de l'article U3. Elles sont complétées par le paragraphe suivant :

- Les accès des zones desservies par une route départementale devront faire l'objet d'une étude de sécurité qui sera soumise pour accord au gestionnaire de la voirie. Les aménagements nécessaires à la mise en sécurité de ces accès seront à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Aucune construction supplémentaire ne sera acceptée si le raccordement de ladite construction au réseau public d'assainissement n'est pas effectif à la date de la demande.

Eaux pluviales : Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

Eaux de piscines : l'évacuation des eaux de vidange des bassins de natation devra respecter la réglementation en vigueur, et obtenir l'accord du gestionnaire du réseau.

NOTA : Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

ELECTRICITE ET TELECOMMUNICATIONS :

Dans les lotissements* et les Z.A.C.*, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AU 5 à AU 8 :

Les articles 5 à 8 correspondent aux règles des articles de la zone U (secteurs Ua et Ub)

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

-Construction à usage d'activité économique* : l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface du terrain.

-Autres constructions : il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

1 - Secteur AU : la hauteur des constructions à l'égout de toiture est fixée à 6 m.

2 - Secteurs 1AU et 2AU : la hauteur des constructions à l'égout de toiture est fixée à 9 m.

3- Dispositions générales :

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer :

- aux aménagements*, extensions* de constructions existantes* dont la hauteur est supérieur à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE AU 11 à AU 12 :

Les articles 11 à 12 correspondent aux règles des articles de la zone U.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES*

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 % de la superficie du terrain.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Dans les lotissements*, les ZAC* ou permis groupés* valant division comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- f) Dans les zones 1AU d'Albigny, on privilégiera la plantation d'arbres ornementaux fruitiers, productifs ou non.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ZONE AUi
CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'urbanisation future destinée à l'installation d'activités artisanales, industrielles ou commerciales nouvelles ou au transfert d'activités implantées dans le bourg et dans les hameaux.

RAPPELS

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir.

ARTICLE AUi 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dans le cadre d'opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble:

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage:

- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux et de services,
- d'entrepôts,
- agricole,
- de piscines.

b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement.

c) Les installations et travaux divers suivants:

- les parcs d'attractions* et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements et exhaussements de sol*.

d) L'ouverture de carrières*, l'extension, ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

e) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

f) Les habitations légères de loisirs.

g) Les aménagements* et extensions* de constructions existantes en vue d'un usage agricole et plus généralement les aménagements* et extensions* ayant pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.

2) Dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble:

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

a) Les constructions à usage:

- agricole,
- de piscine.

b) Les parcs d'attractions* et de loisirs.

c) L'ouverture de carrières*, l'extension, ou la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

d) Le stationnement des caravanes* et le camping hors des terrains* aménagés, l'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

e) Les habitations légères de loisirs.

f) Les aménagements* et extensions* en vue d'un usage agricole et plus généralement ceux ayant pour objet un changement de destination* contraire au statut de la zone.

3) Dans tous les cas:

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

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

1) Dans le cadre d'opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble:

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

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs*, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes* (dans la limite de 50 m²) ou de stationnement*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

b) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes en vue d'un usage d'habitation ou d'activité économique* autre qu'agricole, si les trois conditions suivantes sont remplies:

- il doit s'agir de bâtiments dont le clos et le couvert sont assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol* est au moins égale à 60 m²;
- la SHON* ne doit pas excéder 250 m² après travaux;
- l'emprise au sol* du bâtiment d'activités doit être égale ou supérieure à 100 m².

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

d) Les aires de stationnement, si elles sont en rapport une activité existante ou autorisée sur la zone.

2) Dans le cadre d'opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble:

2.1) Outre les occupations et utilisations du sol visées au §1) ci-dessus, sont admises celles visées au paragraphe

2.2) ci-après selon les modalités suivantes :

- sous la forme d'une seule opération d'aménagement et de construction* portant sur l'ensemble du secteur concerné.

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

a) Les constructions à usage :

- d'habitation, si elles sont destinées à loger les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés dans la zone, dans la limite de 250 m² de SHON* et sous réserve que l'emprise au sol* du bâtiment à usage d'activité soit supérieure ou égale à 200 m².
- hôtelier, si elles présentent un caractère de service pour la zone,
- de commerce,
- d'entrepôt, si elles sont liées à des activités existantes ou autorisées sur la zone,
- de bureaux et de services,
- industriel,
- artisanal,
- d'équipements collectifs*, si elles sont compatibles avec le caractère de la zone.
- d'annexes* (dans la limite de 50 m²) ou de stationnement*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises :

- à déclaration,
- à autorisation.

c) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes sans changement de destination* ou en vue d'un usage autorisé dans la zone et dans les limites fixées par le règlement pour ce type d'usage.

d) Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports, si elles présentent un caractère de service pour la zone,
- les aires de stationnement, si elles sont en rapport une activité existante ou autorisée sur la zone.

- les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE AUi 3 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS :

1 - L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies 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.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

1 - Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ces voies ne peuvent en aucun cas avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 m.

2 - Les voies en impasse* doivent se terminer par un aménagement permettant de tourner sans manœuvrer en marche arrière.

ARTICLE AUi 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau d'égouts public est obligatoire. Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, le rejet des dites eaux n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ÉLECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE :

Dans les lotissements et les ZAC*, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUi 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale.

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

Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements* de bâtiments existants*, pour les constructions à usage d'annexes* ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - La construction en limite est autorisée à condition :

- que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives,
- qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone AUi.

2 - Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver à une distance inférieure à 5 m des dites limites.

Dispositions générales :

Ces règles peuvent ne pas être imposées :

- pour les aménagements* de bâtiments existants*,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

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

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout de toiture est fixée à :

- 9 m pour la zone AUi des Auberges,
- 6 m pour la zone AUi de la petite Olivière

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

ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au titre IV du règlement.

ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT

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

Les parcs privés donnant à chaque véhicule un accès direct à la chaussée sont interdits.

ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUi 14 : C.O.S.

Il n'est pas fixé de COS

ZONE A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

- Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Zone à protéger également en raison de la diversité des paysages ruraux, de la qualité du bâti traditionnel.

Cette zone se subdivise en secteurs :

- A correspondant aux secteurs agricoles ordinaires, constructibles pour les exploitations agricoles,
- Ap correspondant aux secteurs agricoles, constructibles pour les bâtiments d'exploitations agricoles, inscrits dans la zone d'enveloppe paysagère du bourg et de certains hameaux.

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

RAPPEL

1 - L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane*, est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le secteur concerné par les servitudes de protection des Monuments Historiques, conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce sont les secteurs des 500 mètres autour :

- de la chapelle Saint Martin : inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 19 novembre 1991.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 ci-dessous y compris les constructions à usage d'habitation en secteur Ap

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole sauf celles à usage d'habitation en secteur Ap,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- la reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* et qu'elles ne génèrent pas de servitude d'utilité publique
- Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone (exemple : retenue collinaire).

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE:

ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE :

Les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU :

- 1 - Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activités à ce réseau est obligatoire.
- 2 - En l'absence d'un réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

- 1 - Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- 2 - En l'absence d'un réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. La filière retenue doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- 3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

En l'absence d'un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté dans le réseau unitaire ou sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Le rejet doit être prévu avec un dispositif adapté au milieu récepteur.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

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

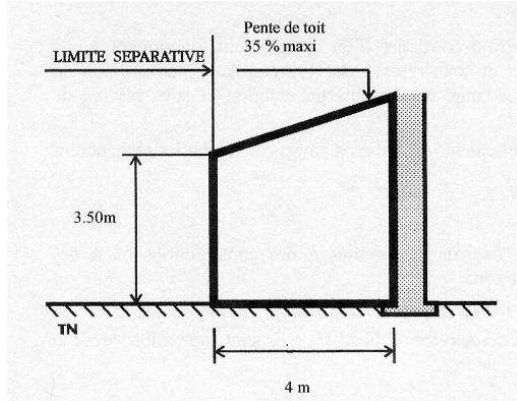
Le retrait minimum est de 5 m par rapport l'alignement* actuel ou futur

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements*, extensions* de bâtiments existants*, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

a) Bâtiment réalisé en limite de propriété :

Est autorisée :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4,00 m) la hauteur de tout point du bâtiment doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Bâtiment ne jouxtant pas la limite de Propriété :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.

c) dispositions générales :

Ces règles peuvent ne pas être imposées pour :

- les aménagements* de bâtiments, dont la hauteur dépasse 3,50 m, sans dépasser la hauteur existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*,
- les bâtiments réalisés en continuité de ceux existants dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne dépasse pas la hauteur et ne déborde pas en largeur de celui existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Secteur A :

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture est fixée à 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et à 12 mètres pour tous les autres types de constructions. Dans le cas d'extensions ou de surélévation, la hauteur totale après travaux ne peut pas excéder les valeurs indiquées ci-dessus pour chaque type de construction.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

2 - Secteur AP :

-La hauteur maximale des constructions à l'égout de la toiture est fixée à 6 mètres. Dans le cas d'extensions ou de surélévations, la hauteur totale après travaux ne peut pas excéder 6 mètres.

3- Dispositions générales :

Cette règle peut ne pas appliquée :

- aux aménagements*, extensions* de constructions existantes* dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine.
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au titre IV du règlement.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.
- c) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- d) Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 25 % de leur surface.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

ZONE N
CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière 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 et écologique.

Cette zone se subdivise en secteurs :

- N : où la protection est maximum pour préserver le milieu naturel et le paysage,
- Nt : où la préservation du milieu naturel et du paysage, où est accepté l'accueil d'activités culturelles touristiques et de loisirs.

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

RAPPELS

1- L'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable prévue à l'article L 441-2 du Code de l'Urbanisme.

2- Les installations et travaux divers*, lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3 - Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane*, est soumis à l'autorisation prévue à l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

6 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le secteur concerné par les servitudes de protection des Monuments Historiques, conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce sont les secteurs des 500 mètres autour :

- de la chapelle Saint Martin : inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 19 novembre 1991.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

1) Dans le "secteur N":

a) Les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- d'équipement collectif*,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux et de services,
- d'entrepôts,
- agricole,
- de stationnement,
- de piscines,

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.

c) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes.

d) L'ouverture de carrières, l'extension et la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.

e) Le stationnement de caravanes* et le camping hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

f) Les habitations légères de loisirs.

g) Les aménagements et extensions de constructions existantes en vue d'un usage autre que celui de l'habitation.

2) Dans le "secteur Nt":

a) Les constructions à usage :

- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- industriel,
- artisanal,
- de bureaux et de services,
- d'entrepôts ,
- agricole,
- de piscines,

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement.

c) Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction et de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes.

- d) L'ouverture de carrières, l'extension et la poursuite d'exploitation à échéance d'autorisation.
- e) Le stationnement de caravanes* et le camping hors des terrains aménagés.
- f) Les habitations légères de loisirs.
- g) L'aménagement* de terrains* pour l'accueil des habitations légères de loisirs*.
- h) Les aménagements et extensions de constructions existantes en vue d'usages autres que ceux de l'habitation ou de la réalisation d'équipements collectifs* à usage touristique et culturel et d'équipements d'accueil touristiques.

3) Dans tous les secteurs :

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 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 :

1) Dans le "secteur N":

Sont admis :

- a) Les constructions à usage d'annexes*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée sur la zone et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol.
- b) L'aménagement* de constructions existantes, si les trois conditions suivantes sont remplies :
 - il doit s'agir d'un usage d'habitation,
 - le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
 - la SHON initiale de la construction existante doit être supérieure ou égale à 60 m².
- c) L'extension* d'une construction existante, si les quatre conditions suivantes sont remplies:
 - il doit s'agir d'un usage d'habitation,
 - le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
 - la SHON initiale de la construction existante doit être supérieure ou égale à 60 m².
 - l'extension* ne doit pas excéder 30 m² de SHON* supplémentaire par rapport à la SHON* existante à la date de la demande et, une seule autorisation pour extension peut être accordée.
- d) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- e) Les locaux techniques, s'ils sont nécessaires à l'exploitation forestière.

2) Dans le "secteur Nt":

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'annexes* et de stationnement*, si elles sont constitutives sur le terrain* considéré d'un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitation existante ou autorisée sur la zone et dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol.
 - d'équipement collectif* à vocation touristique et culturelle et d'équipements d'accueil touristique dans la limite de 300 m² de SHON.
- b) L'aménagement* de constructions existantes en vue d'un usage d'habitation, si les deux conditions suivantes sont remplies :
 - le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
 - la SHON initiale de la construction existante doit être supérieure ou égale à 60 m².
- c) L'extension* d'une construction existante en vue d'un usage d'habitation, si les trois conditions suivantes sont remplies:
 - le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
 - la SHON initiale de la construction existante doit être supérieure ou égale à 60 m².

- l'extension* ne doit pas excéder 30 m² de SHON* supplémentaire par rapport à la SHON* existante à la date de la demande et, une seule autorisation pour extension peut être accordée.
- d) L'aménagement* et l'extension de constructions existantes en vue de la réalisation d'équipements collectifs* à usage touristique et culturel et d'équipements d'accueil touristique, si les trois conditions suivantes sont remplies :
- le clos et le couvert de la construction existante doivent être assurés à la date de la demande,
 - la SHON après travaux ne doit pas excéder 300 m².
- e) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement ouvertes au public doivent prévoir un dispositif d'évacuation des eaux pluviales et ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère des sites.
- f) L'aménagement* de terrains* pour l'accueil des campeurs et des caravanes*, si la capacité est inférieure ou égale à 6 emplacements par terrain* aménagé et sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles et aux sites naturels.
- g) Les affouillements et exhaussement des sols*, s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

ACCÈS :

1 - L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

2 - Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE : les voies publiques ou privées permettant l'accès aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU : -Dans l'ensemble de la zone:

1 - Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

2 - En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

-Dans le secteur Nt :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

1 - Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

2 - En l'absence d'un réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. La filière retenue doit être conforme à la réglementation en vigueur.

3 - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

Eaux pluviales :

En l'absence d'un réseau séparatif susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté dans le réseau unitaire ou sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Le rejet doit être prévu avec un dispositif adapté au milieu récepteur.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas exigé de surface minimale.

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

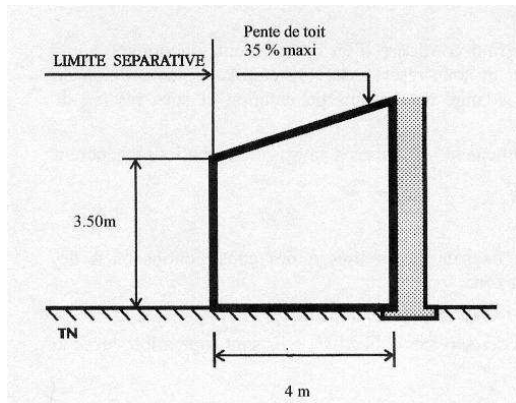
Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements*, extensions de bâtiments existants*, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

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

a) Bâtiment réalisé en limite de propriété :

Est autorisée :



La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 3,5 m est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est à dire 4,00 m) la hauteur de tout point du bâtiment doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Bâtiment ne jouxtant pas la limite de Propriété :

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en es le plus rapproché, doit

c) dispositions générales :

Ces règles peuvent ne pas être imposées pour :

- les aménagements* de bâtiments, dont la hauteur dépasse 3,50 m, sans dépasser la hauteur existante,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*,
- les bâtiments réalisés en continuité de ceux existants dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne dépasse pas la hauteur et ne déborde pas en largeur de celui existant.

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

La distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements*, extensions* de constructions existantes*,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout de toiture est fixée à 6 mètres.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements*, extensions* de constructions existantes* dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, sans pouvoir dépasser la hauteur d'origine,
- à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Se reporter au titre IV du règlement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES- PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS*

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) Les constructions, installations et terrains de camping, implantés dans le secteur Nt, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 25 %.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

TITRE IV

**ARTICLE 11 :
ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

(Articles 11)

Les règles du présent article s'appliquent à l'ensemble des constructions, quel que soit leur usage (habitation, activité, agricole).

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer pour les équipements publics

Rappel : (Article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme) :

"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"

L'article R.111-21 ci-dessus fait partie des dispositions d'ordre public et s'applique à l'ensemble du territoire communal et notamment à l'ensemble du centre ancien, aux vestiges des remparts, aux portes anciennes du château, aux vestiges du chemin de ronde, aux places publiques et à la rue centrale.

1 - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES CONSTRUCTIONS

a) Aspect et formes des constructions et des toitures :

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies, peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

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

Dans les zones 1AU d'Albigny, les volumes des constructions nouvelles devront être semblables aux volumes des bâtiments existants (bâti existants plutôt élevé, type R+2+combles).

Formes des toitures :

Les toitures doivent avoir deux pans de même pente (pente de 35% maxi). Toutefois, le bâtiment principal pourra être couvert par une toiture à 4 pans :

- s'il présente au moins deux niveaux de façade
- si la longueur du faitage est au moins égale au 1/3 de la longueur de la façade.

Dans les zones 1AU d'Albigny, les toitures devront avoir 2 ou 4 pans (pente maxi 35%) et être recouvertes de tuiles rouges.

Les constructions à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

En cas de restauration, la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 50 et 60 cm en façade, 10 et 30 cm en pignon. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 50 à 60 cm.

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

Les fenêtres de toit sont limitées à une dimension de 60 x 80 cm.

Matériaux et couleurs des couvertures des toitures :

Les matériaux de couverture des toitures doivent être en tuiles creuse (canal) ou romanes à grandes ondulations en terre cuite naturelle ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel.

Elles doivent être de couleur terre cuite naturelle locale.

Les tuiles peuvent être posées sur des plaques de fibrociment prévues à cet effet⁽²⁾. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Pour les bâtiments à usage d'activités artisanales, industrielles ou agricoles, les couvertures en fibrociment sont autorisées sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un traitement, de telle sorte qu'elles s'apparentent aux couleurs des toitures traditionnelles. De même, la peinture de type « sel métallique » est autorisée.

b) Enduits et couleurs des matériaux de façade :

L'aspect et la couleur de ces matériaux devront être en harmonie avec l'environnement et avec l'architecture régionale.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole situés en zones A et N, le bardage bois est recommandé.

Les imitations grossières de matériaux tels que fausse pierre, fausse brique, faux pans de bois sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par leur usage de la région sont destinés à l'être

Les enduits nécessaires et le rejointage des appareillages de pierre seront réalisés selon les règles de l'art.

L'enduit des murs doit être de teinte non saturée proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent ocre foncé, brun clair, doré ou terre naturel. La couleur blanche pour les constructions est interdite.

L'utilisation d'enduit de chaux avec coloration par sable naturel local de ton pisé sombre est recommandée.

Le bardage bois est autorisé pour les façades.

La couleur blanche est interdite pour les volets.

Les teintes vives « saturées » et brillantes pour les menuiseries et les portails sont interdites.

Une palette chromatique, consultable en mairie, indique la liste exhaustive et exclusive des teintes autorisées pour les façades, balcons, volets, murs, clôtures.

Dans les zones AU_i, les bardages devront être de couleur foncée mate.

Dans les zones 1AU d'Albigny, les façades, les murs et les murets, devront être recouverts d'enduits ocre et mats, le plus proche possible des tonalités dominantes.

c) Clôtures :

Clôtures traditionnelles existantes :

- les murs et murets traditionnels existants devront être conservés et restaurés selon la nature des matériaux employés (pierre ou pise).
- Les enduits nécessaires et les rejointages des appareillages de pierre seront réalisés selon les règles de l'art
- Les couronnements initiaux en tuile, maçonnerie en pierre, ainsi que les éléments caractéristiques (porches, portes, menuiseries, ...) devront être préservés et restaurés selon leur aspect originel.

⁽²⁾ ou matériaux similaires

Clôtures nouvelles :

Les clôtures nouvelles en béton préfabriqué devront être recouvertes d'un enduit adéquat.

Les clôtures nouvelles à l'alignement* seront réalisées selon les principes suivants et selon la nature des clôtures existantes sur les terrains mitoyens :

- soit un muret surmonté d'une grille (en ferronnerie sobre) d'une hauteur maximale de 1,6 m.
- soit un grillage simple sans support béton visible, doublé d'une haie vive, panachée, composée d'essences champêtres locales et ne comportant au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants.

Sa hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m (sauf émergences ponctuelles).

Toutefois, des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain d'assiette intéressé, notamment pour les bâtiments d'activités économiques situés dans les zones Aui.

Elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment aux sorties des fonds privés. Le reculement des portails pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Les barrières à claire voie de style étranger à la région sont interdites.

Les murs et les piliers des portails de clôture seront soit en appareillage de pierre naturelle, soit en maçonnerie enduite. Les matériaux destinés à être enduits seront enduit conformément aux règles de l'article b) ci-dessus.

La couleur des enduits des clôtures en mur plein sera déterminée de telle manière à être en harmonie avec celle de la construction ou avec celle des murs de clôture adjacents.

Le couronnement des murs en tuile canal ou en pierre naturelle est recommandé. Tout couronnement en matériaux d'aspect ou de couleur étrangers à la région est interdit.

Dans les zones 1AU d'Albigny, lorsque des travaux de terrassement sont nécessaires, les murs de soutènements-clôtures sont imposés. Les talus sont interdits. »

Dans les zones 1AU d'Albigny, les seules clôtures autorisées seront celles prenant la forme de murs ou murets au profil simple, enduits à l'identique des maisons. Les clôtures devront être réalisées en même temps que la construction principale.

d) – Terrassements et talus

Dans les zones 1AU d'Albigny, les talus sont interdits (murs de soutènement – clôtures imposés).

Pour les secteurs repérés au plan de zonage comme pouvant présenter des risques de mouvement de terrain (risques géologique) des zones agricoles des Roches et de Renevier et des zones AU du Coquis et de la Grand'cour, on limitera les terrassements à une amplitude des mouvements de terre de plus ou moins 2 m en déblais ou remblais avec des talus pentés au maximum à 3 horizontal pour 2 vertical.

e) - Piscine

Les piscines couvertes constituent des constructions qui devront respecter les différents articles du présent règlement.

2 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS DE CONCEPTION CONTEMPORAINE

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies, peuvent ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

3 - PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE

Formes des constructions :

Toute imitation d'une architecture type étrangère à la région est interdite

Balcons et galeries :

Le bord des balcons doit être parallèle aux faces des bâtiments. Seuls sont autorisés les loggias, les galeries couvertes et les balcons ne débordant pas de la toiture.

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane.

Cheminées :

Les gaines des cheminées en saillies, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites de la même tonalité que la façade.

4 -DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX RESTAURATIONS DE BATIMENTS ANCIENS DU DEBUT DU SIECLE OU ANTERIEURS.

Volets :

Les volets doivent être à cadre épais sans écharpe ou persiennes, peints ou lazurés, et doivent se rabattre sur la façade, sauf impératif technique en rez-de-chaussée.

Les volets intérieurs sont recommandés.

Les volets roulants avec caissons apparents sont interdits, sauf pour impératif technique en rez-de-chaussée où les volets roulants (rideau et caisson) peuvent être autorisés sous condition qu'ils ne soient saillants.

Ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Elles devront respecter les proportions et les modénatures des couvertures traditionnelles existantes.

L'implantation des fenêtres doit se faire avec un retrait compris entre 10 et 30 cm par rapport à la façade.

La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, à l'exception de celles situées en rez-de-chaussée ou en combles habitables.

- Commerces

Les volets roulants métalliques sont interdits pour les devantures de commerce.

Les enseignes commerciales doivent être de proportion harmonieuse et s'insérer dans le paysage urbain.

TITRE V - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

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

Les affouillements de 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 1000 mètres carrés ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes (voir la définition « carrière »)

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 (rubrique 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

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

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

CARAVANE

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

CARRIERES

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux 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 1000 mètres carrés ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2000 tonnes.

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

CLOTURE

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

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

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

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

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre 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

Voir annexe n° 4.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe page n° 5.

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.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur des constructions est la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et l'égout de la toiture. La hauteur est mesurée pour chaque volume

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.551-1 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.

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).

Dans le département du Rhône, la surface minimum d'installation en polyculture d'élevage est fixée ainsi :

- 16 hectares pour les communes, ou parties de communes, classées en zone de montagne dans les cantons de l'Arbresle, Mornant, St Laurent de Chamousset, St Symphorien sur Coise, Vaugneray (secteur des Monts du Lyonnais),
- 18 hectares pour le reste du département.

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).

ANNEXES

Annexe 1 : Permis de construire

GENERALITES

- Sous réserve de certaines dispositions particulières, l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme stipule :

- Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.
- Sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.
- Ce permis n'est pas exigé pour l'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.
- Ce permis n'est pas non plus exigé pour les ouvrages qui, en raison de leur nature ou de leur très faible dimension, ne peuvent être qualifiés de constructions au sens du présent titre. Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les ouvrages qui, de ce fait, ne sont pas soumis au permis de construire.
- Lorsque la construction présente un caractère non permanent et est destinée à être régulièrement démontée et réinstallée, le permis précise la ou les périodes de l'année pendant lesquelles la construction doit être démontée. Dans ce cas, un nouveau permis n'est pas exigé lors de chaque réinstallation de la construction. Le permis de construire devient caduc si la construction n'est pas démontée à la date fixée par l'autorisation.
- Lorsque les constructions ou travaux visés aux alinéas 1er et 2 ci-dessus sont soumis par des dispositions législatives ou réglementaires, en raison de leur emplacement ou de leur utilisation, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions dont l'application est contrôlée par un ministre autre que celui qui est chargé de l'urbanisme, le permis de construire est délivré avec l'accord de ce ministre ou de son représentant et vaut autorisation au titre de ces législations ou réglementations.
- Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative aux immeubles de grande hauteur et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.
- Le permis de construire tient lieu de l'autorisation exigée au titre de la réglementation relative à l'accessibilité des établissements recevant du public et sa délivrance est précédée de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer ladite autorisation, en application de l'article L. 111-8-1 du code de la construction et de l'habitation

- En application de l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme, sont exemptés du permis de construire :

- Sont exemptés du permis de construire les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales, les travaux de ravalement, les travaux sur les immeubles classés. Il en est de même des travaux relatifs à la reconstruction d'établissements pénitentiaires après mutinerie ou des travaux réalisés à l'intérieur de l'enceinte de ces établissements nécessitant le secret pour des raisons de sécurité.
- Sont également exemptés du permis de construire certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.
- Un décret en Conseil d'Etat précise la nature et l'importance des constructions, travaux et installations concernés.
- Les exemptions instituées par le présent article ne dispensent pas du respect des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'occupation du sol énumérées à l'article L. 421-3.

- Les dispositions des articles R.421-3-2 et R.421-12-2^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme sont applicables lorsque le permis de construire concerne une installation classée pour la protection de l'environnement ;

- Article R.421-3-2 : Lorsque les travaux projetés concernent une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu de la loi n. 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration.
- Article R.421-12-2^{ème} alinéa : Lorsque la demande de permis de construire concerne une installation classée soumise à autorisation, l'autorité compétente, pour statuer, fait connaître au demandeur, dans la lettre de notification mentionnée au premier alinéa, que le délai d'instruction de la demande de permis de construire court jusqu'à l'expiration du délai d'un mois suivant la date de clôture de l'enquête publique concernant l'installation classée et que le permis de construire ne pourra lui être délivré avant la clôture de ladite enquête publique

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, N'ÉTANT PAS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 421-1 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux ou ouvrages suivants :

1. Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles ;
2. Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire ;
3. Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction ;
4. Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée ;
5. Le mobilier urbain implanté sur le domaine public ;
6. Les statues, monuments ou oeuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol et moins de 40 mètres cubes de volume ;
7. Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 mètre ;
8. Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radio-électriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre;
9. Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres ;
10. Les ouvrages non prévus aux 1 à 9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 mètres carrés et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre au-dessus du sol.

LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX EXEMPTES DU PERMIS DE CONSTRUIRE MAIS SOUMIS A L'OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE (Art. R 422-2 du Code de l'Urbanisme)

Il s'agit notamment des travaux et ouvrages suivants :

- a) Les travaux de ravalement ;
- b) Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions prévues par cette législation ;
- c) Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire ;
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne ;
- e) En ce qui concerne les activités de télécommunications autorisées en vertu de l'article L. 33-1 du code des postes et télécommunications et le service public de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors oeuvre brute ne dépasse pas 100 mètres carrés, les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent ;
- f) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement de coupure, de détente et de livraison ;
- g) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- h) En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 mètres carrés et la hauteur inférieure à 3 mètres ;
- i) Les classes démontables mises à la disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors oeuvre brute maximale de 150 mètres carrés, sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 mètres carrés sur le même terrain ;
- j) Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R. 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 mètres carrés de surface hors oeuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de superficie égale ou inférieure ;
- k) Les piscines non couvertes ;
- l) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 mètre sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 2000 mètres carrés sur un même terrain ;
- m) Les constructions ou travaux non prévus aux a à l ci-dessus, n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle ;
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés.

Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construire lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

* Ces dispositions sont applicables aux déclarations déposées à compter du 1er mai 1986*

Annexe 2 : Articles du Règlement National d'Urbanisme applicables même en présence d'un P.L.U.

Article R 111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Article R 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

Article R 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22

Article R 111-21

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.

Article L 111-1.4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Annexe 3 : Règles d'urbanisme des lotissements et P.L.U.

**Loi n° 86-13 du 06 janvier 1986
relative à diverses simplifications administratives**

En application du nouvel article L 315-2.1 du code de l'urbanisme, Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

(L'autorité compétente est :

- le Préfet, lorsque le lotissement concerné est situé dans le périmètre d'une opération d'intérêt national,
- le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale dans les autres cas).

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Textes : Code de l'Urbanisme

Articles L 315-2.1, R 315-44.1, R 315-45 et R 315-46.

Annexe 4 : Espaces boisés classés

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

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

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

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

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Annexe 5 : Emplacements réservés

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

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

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