

Plan Local d'Urbanisme

Commune de
MONFLANQUIN

1^{ère} Modification

RÈGLEMENT

PLU Modifié le 16 Novembre 2007

4- 1

SOMMAIRE

<u>I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	
Dispositions applicables à la zone U	p4
Comprenant les sous-secteurs Ua, Ub	
Dispositions applicables à la zone UL	p 9
Dispositions applicables à la zone UX	p 12
<u>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	
Dispositions applicables à la zone AU	p 17
Dispositions applicables à la zone AU0	p21
Dispositions applicables à la zone AUX.....	p 23
Dispositions applicables à la zone AUX0.....	p 27
<u>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</u>	
Dispositions applicables à la zone A.....	p 30
Dispositions applicables à la zone N	p 33
Comprenant les sous-secteurs Nr, Np, Nh, Nc, NL	
Définitions	37

I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA, UB

ARTICLE U - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des Mobil homes.
- Les parcs d'attractions et habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

ARTICLE U - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes et les installations de climatisation ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue dans le centre historique Ua.

ARTICLE U - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,5 m, hauteur minimale sous porche de 3,50 m.

Dans les opérations groupées ou lotissements, les voiries seront hiérarchisées suivant la taille du projet avec respect du schéma d'orientation d'aménagement quand il existe. Les voies réalisées ne seront pas en impasse, afin de permettre les liaisons avec les autres quartiers. Néanmoins, les impasses pourront exister lorsqu'elles seront en attente d'une extension future. Pour des raisons particulières liées au site, la réalisation d'une impasse pourra être envisagée.

ARTICLE U - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Eau potable et Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE U - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Secteur Ua

En cas de pluralité de voies et en absence de plan d'alignement, la construction doit être implantée en respectant l'alignement de fait d'au moins une des constructions les plus proches.

Secteur Ub

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Pour les autres voies les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit à 3 m minimum de l'emprise publique (voies existantes, voies à créer, espaces verts ...)

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Secteur Ua

1 - Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales aboutissant sur une voie.

Secteur Ub

1 – Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation à proximité des ruisseaux sera à une distance de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux

ARTICLE U - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE U - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE U - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.
- Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Secteur Ua

La hauteur des constructions pourra être égale ou supérieure d'un étage aux constructions attenantes, mais ne sera jamais supérieure à 10 m.

Secteur – Ub

La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 9 m. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisines ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

ARTICLE U - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Secteur Ua - Ub Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site. Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier et dans le paysage.

Quelques grands principes applicables pour la zone Ua

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que des briques creuses ou des agglomérés.

Les maçonneries de pierre de taille

Les parties en pierre de taille - murs, harpes, moulures - doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites. Les façades peintes doivent être nettoyées. L'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau mécanique, et d'autres engins analogues, est interdit. Les pierres doivent, en règle général, être simplement nettoyées à l'eau sous pression sans adjonction de détergent ou par micro-gommage. Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de la pierre d'origine. Le curage des joints sera fait attentivement afin de ne pas épaufrer les arrêtes, ni de corner les angles. Les joints seront à fleur, arrasés au nu de la pierre. Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre. Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

La maçonnerie enduite au mortier de chaux

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable. La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes, sans sur-épaisseur. La coloration de l'enduit sera obtenue par la couleur des sables utilisés et le cas échéant par des pigments naturels incorporés à la préparation de l'enduit. Ils ne pourront en aucun cas être peints. La texture de finition de cet enduit sera en accord avec l'architecture de l'édifice, sa situation et sa période de production. Une palette d'essais en place pourra être demandée par l'Architecte de Bâtiments de France avant le choix définitif de la couleur et de la texture de l'enduit. Les enduits ciment, dont le caractère imperméable porte atteinte à l'intégrité du support et entraîne des dégradations lourdes, sont interdits.

La maçonnerie en brique apparente

Les façades comportant des appareillages en brique destinés à rester apparents doivent être rejointoyées au mortier de chaux. Les appareillages de brique seront conservés, restaurés ou remplacés.

Les murs à pans de bois

En règle générale les murs en structure à pans de bois doivent recevoir un enduit au mortier de chaux et de sable, en ne laissant apparents que les éléments de modénature et de décor sculptés dans le bois en saillie. Lorsqu'il n'y a pas d'enduit recouvrant le pan de bois non décoratif, on devra unifier la façade par un badigeon de chaux couvrant l'ensemble.

Les matériaux de couverture

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtières, faîtages, rives, etc.) seront en tuile de terre cuite, de préférence de type tuile canal.

Exceptionnellement, les toitures en tuiles plates ou ardoise peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toitures existantes, lorsqu'elles pré-existent ou que des signes probants indiquent qu'il s'agit du mode de couverture d'origine. Ces toitures seront restaurées ou reconstituées dans les règles de l'art propres à chacun de ces matériaux.

Les menuiseries

Les menuiseries seront en bois peint, à l'exclusion de tous vernis. Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de production de l'immeuble seront conservées. Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondants.

Les contrevents et volets seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures ou vernis. Les volets roulants sont interdits, sauf dans le cas de constructions de l'époque contemporaine (XX^e siècle).

Les portes et portails seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lazures et vernis. Les portes et portails anciens et cohérents avec la période d'édification de l'immeuble seront préservés.

• Les murs de clôtures et les murs de soutènement

Les murs, ou parties de murs, de clôture et de soutènement en pierre de taille seront restaurés selon leur technique d'origine. Les murs réalisés en maçonnerie enduite comporteront obligatoirement un dispositif de couronnement assurant leur protection, soit en éléments de pierre appareillée, soit en éléments de terre cuite. Ces éléments ne pourront en aucun cas être peints.

Les paraboles et les climatiseurs ne sont pas autorisés en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée. Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisées pour l'ensemble des logements.

Quelques grands principes applicables pour les zones Ub

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que des briques creuses, ou des agglomérés.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations doivent être constituées quand elles existent :

d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits,
ou d'une haie vive,

ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre

ARTICLE U - 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public, il sera exigé que ce stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et qu'il corresponde aux besoins.

ARTICLE U - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

• Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

• Toutes les plantations de haute tige doivent être exclusivement d'essence locale et soumis à l'avis du maire.

• Les essences seront choisies en fonction du projet, dans tous les cas, les haies de « tuyas » seront à proscrire dans les espaces publics. Les haies champêtres et haie vives sont préférées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UL - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que
 - o Les constructions nécessaires :
 - ♣ Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - ♣ A usage sportif ou de loisirs
 - ♣ Au fonctionnement et à l'équipement des installations sportives
 - ♣ Au fonctionnement et à l'équipement des installations de parcs résidentiels de loisir ou de résidence de tourisme.

Article UL -2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation, strictement limitées au gardiennage et à la maintenance des équipements de la zone.

Article UL - 3 ACCES ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimal de 3,50 m.

ARTICLE UL -4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Eau potable et Assainissement

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit

et a ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UL - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Pour les autres voies les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit à 3 m minimum de l'emprise publique (voies existantes, voies à créer, espaces verts ...)

Article UL – 7 IMLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1 – Les constructions peuvent être implantées soit :

- sur les limites séparatives
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives..

ARTICLE UL - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UL - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article UL – 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public.

- La hauteur des constructions est subordonnée par les contraintes techniques liées aux activités du secteur.

- Dans le cas d'une contrainte esthétique majeure, l'autorisation de construire à une hauteur différente de la hauteur moyenne des constructions les plus proches pourra être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Article UL – 11 ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que les briques creuses, ou les agglomérés.

Les clôtures en limite de voie publique doivent être constituées quand elles existent :

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits,
- ou d'une haie vive,
- ou d'un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique

La clôture n'excédera pas 1,5 mètre

Article UL - 12 STATIONNEMENT

Il doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

Article UL - 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces réservés aux circulations et stationnements.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage de groupement d'habitation
- Les constructions à usage d'hôtellerie
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping, de stationnement de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole
- Les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules

ARTICLE UX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article UX 1 doivent s'intégrer dans le volume du bâtiment lié à l'activité.
- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées.

ARTICLE UX – 3 - ACCES ET VOIRIE.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,5 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée de 6 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs de 1,5 mètre minimum.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, (rayon intérieur minimal de 11 m).

ARTICLE UX – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau public. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduelles industrielles ou assimilées, une fois traitées pour y être autorisé, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Dans la zone d'assainissement collectif, seule les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UX - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Pour les autres voies les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit à 3 m minimum de l'emprise publique (voies existantes, voies à créer, espaces verts ...)

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1 – Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant sur une voie (limites latérales)
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives..

ARTICLE UX - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UX - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UX - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 12 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

ARTICLE UX - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Cas général

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Quelques grands principes applicables

Façades:

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que des briques creuses, ou des agglomérés.

- Les façades auront une coloration en deux teintes : l'une pastels dominante et l'autre plus soutenue..

- Les couleurs vives (bleu, jaune, orange, rouge, vert) ne pourront au mieux représenter que 10% de la superficie totale de chaque façade.

Toitures.

- Les couvertures , en matériaux tels que le Fibrociment non teinté ou l'onduline est interdite, le « bac-acier sera préféré »

Clôtures, portails

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux

carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,5mètre et seront constituées soit

- par une haie vive,
- par un grillage
- par un mur bahut, grillagé ou végétalisé,

ARTICLE UX - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE UX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres de construction doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de chaque opération et être plantés et ainsi que gazonnés.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Article AU - 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes
- Les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions industrielles
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Les établissements et installations générateurs d'un niveau de bruit diurne ou nocturne incompatible avec le voisinage des lieux habités.

Article AU – 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent pour chaque zone AU suivante :
 - o « Corconat », Labarthe, « Bois Guillaume » « Roquefere » « Las Farguettes, Ratié, Piques, Carrefour de fer, Fon de pommier », « Bennet » en respectant le schéma du document d'orientation d'aménagement et au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- Les installations classées ne comportant pas de nuisances inacceptables pour le voisinage, à condition qu'elles soient considérées comme un service usuel de la future zone urbaine, et que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes ainsi que les installations de climatiseurs ne sont autorisées que si la visibilité depuis l'espace public, est prise en compte pour une intégration paysagère, en tenant compte des cônes de vue.
- Les constructions à usages d'entrepôts commerciaux ne sont admises que si elles sont directement liées aux commerces existants dans la zone et si les nuisances engendrées par leur fonctionnement ne sont pas incompatibles avec l'habitat.

ARTICLE AU - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,5 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Les voies primaires à créer auront une chaussée de 3,5 mètres minimum de largeur entre fil d'eau, bordées de part et d'autre par des trottoirs.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les opérations groupées ou lotissements, les voiries seront hiérarchisées suivant la taille du projet avec respect du schéma d'orientation d'aménagement quand il existe.

Les voies réalisées ne seront pas en impasse, afin de permettre les liaisons avec les autres quartiers. Néanmoins, les impasses pourront exister lorsqu'elles seront en attente d'une extension future, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Si l'opération projetée, pour des raisons particulières liées au site, ne peut éviter la réalisation d'une impasse (à valider par les services techniques de la mairie), il sera réalisé au minimum une liaison piétonne avec le quartier voisin.

ARTICLE AU - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Eau

Toute construction qui le nécessite à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans le réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AU - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Pour les autres voies les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit à 3 m minimum de l'emprise publique (voies existantes, voies à créer, espaces verts ...)

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1 – Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives..

Les implantations à proximités des cours d'eau seront distantes de 10 mètres de part et d'autre des limites des ruisseaux

ARTICLE AU - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues.

- La hauteur des constructions ainsi définie est limitée à 9 m. La différence entre la hauteur d'une construction et celle des constructions voisine ne sera jamais inférieure ou supérieure à un étage.

- La hauteur des annexes implantées en limites de chemin ou emprise publique n'excédera pas 3 mètres à l'égout.

ARTICLE AU - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Quelques grands principes applicables

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que des briques creuses, ou des agglomérés.

- Les toitures seront en matériaux d'aspect similaire à la tuile canal ou similaire de teinte claire : teinte terre cuite ou vieillie
- La pente des toitures n'excédera pas 35 %.
- Les toitures terrasses sont autorisées
- Dans certains cas, un matériau peut-être autorisé à des fins d'harmonisation avec des bâtiments existants couverts dans ce matériau.

Les clôtures en limite de voie publique ou des voies de desserte de groupement d'habitations n'excédera pas 1,5 mètre et pourront être constituées :

- d'un mur de pierres sèches, de maçonnerie de petits éléments enduits,
- ou d'une haie vive,
- ou un mur bahut de 0,20 à 0,80 m de hauteur, surmonté d'un treillage métallique, le tout pris dans une végétation arbustive.

ARTICLE AU - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et de la fréquentation du public.

ARTICLE AU -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 50 m² d'espace réservé à la circulation et au stationnement.

Pour toute opération d'habitat groupé, une surface représentant 15% de la superficie de l'unité foncière d'origine doit être aménagée en espace libre commun. Cette superficie pourra ne pas être exigée s'il existe un espace public suffisant à proximité (moins de 500 mètres).

Les abords des ruisseaux seront non aedificandi sur une bande de 10 mètres de part et d'autre de la rive

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

Article AU0 - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions sont interdites hormis les constructions visées à l'article 2 tant que la révision ou la modification du PLU ne sera pas effective.

Article AU0 - 2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants

- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.

ARTICLE AU0 - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Pour les autres voies les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit à 3 m minimum de l'emprise publique (voies existantes, voies à créer, espaces verts ...)

ARTICLE AU0 - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1 – Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives..

ARTICLE AU0 - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU0 - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé

ARTICLE AU0 - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR
Non réglementé

ARTICLE AU0 - 12 - STATIONNEMENT
Non réglementé

ARTICLE AU0 -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS
Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX

ARTICLE AUX - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, non liées à l'entreprise ou à la fonction de gardiennage.
- Les constructions à usage de groupement d'habitation
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les terrains de camping, de caravanages et le stationnement des caravanes isolées, des mobil-homes
- les parcs d'attractions (habitations légères de loisirs).
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules
- Les affouillements et exhaussements du sol

ARTICLE AUX - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation non interdites à l'article AUX 1 doivent s'intégrer dans le volume du bâtiment lié à l'activité.
- Toutes les utilisations et occupations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant dans le présent PLU et qu'elles se fassent au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE AUX – 3 - ACCES ET VOIRIE.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

Dans les opérations groupées ou lotissements, les voiries seront hiérarchisées suivant la taille du projet avec respect du schéma d'orientation d'aménagement quand il existe.

Les voies réalisées ne seront pas en impasse, afin de permettre les liaisons avec les autres quartiers. Néanmoins, les impasses pourront exister lorsqu'elles seront en attente d'une extension future, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. (un rayon intérieur minimal de 11 m).

ARTICLE AUX – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Eau potable

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Les eaux usées liées à l'activité doivent faire l'objet d'un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau public. Au réseau public sont exclusivement admises les eaux usées issues des activités domestiques ou assimilées.

Le raccordement au réseau public pluvial des eaux résiduaires industrielles ou assimilées une fois traité pour y être autorisé, devra préalablement satisfaire l'ensemble des prescriptions d'une convention spéciale de déversement. Dans la zone d'assainissement collectif, seules les eaux usées issues des points sanitaires de l'établissement seront raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

L'assainissement lié au gardiennage sera conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE AUX - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Pour les autres voies les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit à 3 m minimum de l'emprise publique (voies existantes, voies à créer, espaces verts ...)

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Toute construction peut être édifiées

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives..

ARTICLE AUX - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUX - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUX - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination d'équipement public ainsi que les édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit et n'excédera pas 9 m. Elle ne s'applique pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silos, grues...).

ARTICLE AUX - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Cas général

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Quelques grands principes applicables

Façades:

- Les façades pourront avoir une coloration en une ou deux teintes. Dans le cas où il y en a deux, la 1^{ère} sera de teinte pastel, dans les gammes de couleur suivantes (beige, brun, gris, vert) devra occuper entre 85% et 100% de la superficie de chaque façade.

- La seconde soutenue, couleurs vives : (bleu, jaune, orange, rouge, vert) ou blanc ne pourra au mieux représenter que 15% de la superficie totale de chaque façade.

Toute couleur pourra être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou si elle traduit une dysharmonie.

Toitures.

- Les couvertures en matériaux tel que le Fibrociment non teinté ou l'onduline sont interdites.

Clôtures, portails.

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres. Elles seront constituées soit

- o par une haie vive,
- o par un grillage
- o par un mur bahut de 0,5 mètre maximum avec un grillage végétalisé,

La couleur des clôtures sera foncée (vert, marron ...) et en harmonie avec les couleurs de la zone.

Enseignes

Les enseignes sur toitures seront interdites. Seules deux types d'enseignes seront autorisées,

Les enseignes bandeaux et les enseignes drapeaux. Leur taille sera au maximum de 1,3 mètre de hauteur.

Les fanions seront autorisés.

La déclaration de travaux sera obligatoire avant la pose des enseignes, si elle ne figure pas dans le permis de construire.

ARTICLE AUX - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone

ARTICLE AUX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes;

- Les espaces libres doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de chaque opération et être plantés et gazonnés.

- Dans les zones de stationnement, il sera prévu un arbre de haute tige (Tilleul, Frêne, Erable, Accacia, Micocoulier ...) pour quatre places

- Les aires de stockage ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Elles seront dissimulées par des essences de végétaux locaux appartenant aux haies vives.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUXO

ARTICLE AUXO - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les constructions sont interdites hormis les constructions visées à l'article 2 tant que la révision ou la modification du PLU ne sera pas effective.

ARTICLE AUXO - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants
- L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la modification ou à la révision du PLU qui définira les règles applicables.

ARTICLE AUXO – 3 - ACCES ET VOIRIE.

Non réglementé

ARTICLE AUXO – 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AUXO - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées

- une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Pour les autres voies les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit à 3 m minimum de l'emprise publique

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Toute construction peut être édifiée

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives..

ARTICLE AUXO - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUXO - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé

ARTICLE AUXO - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUXO - 11 - ASPECT EXTERIEUR
Non réglementé

ARTICLE AUXO - 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols.

ARTICLE A - 1 -TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Tout est interdit à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A - 2 -TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation (sauf contraintes topographiques ou réglementaires) à une distance comprise entre 5 et 150 mètres.

ARTICLE A - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour (rayon intérieure de 11 mètres).

ARTICLE A - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Eau potable

Toute construction, à usage d'habitation ou d'activités, qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Pour les autres voies, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit à 3 m minimum de l'emprise publique (voies existantes, voies à créer, espaces verts ...)

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1 – Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - Toute construction sera implantée à 10 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

ARTICLE A - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur ne devra pas dépasser 12 m pour les constructions liées à l'agriculture et 9m pour les maisons d'habitation.

ARTICLE A - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions ainsi que les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés existantes devront s'harmoniser avec les bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Pour les constructions dans une pente, les implantations de bâtiment seront telles que les terrassements seront très faibles

- Les clôtures, quand elles existent, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas à 1,5 mètre et seront composés de haies vives.

ARTICLE A - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admise dans la zone.

ARTICLE A -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan. (L130-1 et R 130-1 du code de l'urbanisme)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Article N - 1 - TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Dans le secteur Np, tout est interdit à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le secteur Nh, tout est interdit à l'exception :
 - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Les extensions et changements de destination des constructions existantes. Les nouvelles affectations seront soit de l'habitat, du commerce, du service, de l'artisanat compatible avec l'habitat.
 - Des annexes des constructions existantes et piscine des constructions existantes
 - Des constructions à usages d'habitation.

- Dans le secteur NL, tout est interdit à l'exception
 - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Des constructions des installations liés à l'activité ou à l'usage de loisirs.(camping, caravanage, HLL, ...)

- Dans le secteur Nc, tout est interdit à l'exception
 - Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
 - Des constructions des installations liés à l'activité du centre d'enfouissement et de la carrière

Dans le secteur Nr, tout est interdit Il correspond à une protection des bords de ruisseau et rivière et en particulier au périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique. Une partie de ce secteur en est en zone inondable.

Article N - 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Dans la zone inondable, les constructions seront soumises aux règles d'inondabilité.

ARTICLE N - 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édifices techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité et dont les caractéristiques sont adaptées à l'utilisation envisagée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Les voies publiques et privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : plate-forme minimale de 3,50 m, hauteur sous porche minimale de 3,50 m.

ARTICLE N - 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1) Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire quand il existe.

En l'absence de ce réseau, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur peut être autorisé. Ce dispositif devra être conçu de manière à être mis hors circuit et à ce que la construction soit directement raccordée au réseau collectif dès qu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public d'eau pluviale est obligatoire lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) devront comporter des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N - 5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum par rapport à l'axe des RD.

Pour les autres voies, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique.
- Soit à 3 m minimum de l'emprise publique (voies existantes, voies à créer, espaces verts ...)

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

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

1 – Les façades des constructions doivent être implantées :

- soit sur les limites séparatives (ordre continu)
- soit à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toute construction sera implantée à 10 mètres minimum de part et d'autre des bords de ruisseaux et fossés-mères.

ARTICLE N - 8 – DISTANCE ENTRE CHAQUE CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N - 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

En zone Nh

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

- La hauteur des annexes ou extension d'habitat implantées en limites de chemin ou d'espace public autre que une voirie n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit.

En zone NL

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser 9 m à l'égout du toit.

En zone Nc

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur ne devra pas dépasser 7 m à l'égout du toit.

ARTICLE N - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement ou technique, les règles pourront ne pas s'appliquer aux installations et constructions à destination des édicules techniques ou ouvrages nécessaires aux services et aux réseaux d'intérêt public

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnants et s'intégrer au site.

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement

à l'environnement immédiat, au site afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

En zone Nh les clôtures éventuelles seront constituées de haies vives doublées ou non de grillage sans mur bahut.

ARTICLE N - 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être adapté aux besoins des constructions et de la fréquentation du public admises dans la zone.

ARTICLE N -13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver et figurant au plan.
- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan. (L130-1 et R 130-1 du code de l'urbanisme)

DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels,...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclues notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains,...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles: elles sont:

. soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole,...),

. soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise: projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants: gouttières, avant toit

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et

notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changé ni une nouvelle activité créée.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée au faitage du toit, à l'exclusion des cheminées et antennes.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celle avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'éégout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Terrain de camping ou de caravanage: terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R443-7 du Code de l'Urbanisme.

Voie: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.