

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
ZONE U	11
ZONE U I	21
ZONE U L	29
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	36
ZONE N A	37
ZONE N B	47
ZONE N C	55
ZONE N D	62
TITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	70
TITRE V - DEFINITIONS	80
TITRE VI - ANNEXES	90
ANNEXE 1 : PERMIS DE CONSTRUIRE	91
ANNEXE 2 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS	96
ANNEXE 3 : EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	97
ANNEXE 4 : ARTICLES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC	98
ANNEXE 5 : RÈGLES D'URBANISME DES LOTISSEMENTS ET P.O.S.	101
ANNEXE 6 : COMMUNES SITUÉES EN ZONE DE MONTAGNE	102
ANNEXE 7:CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE	109
ANNEXE 8 : PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	115

PREAMBULE

QUE DETERMINE LE P.O.S. ?

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) détermine le droit des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du P.O.S. (dispositions générales) précise notamment :

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

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

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones naturelles.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 - Repérer la parcelle sur le plan général et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Um, Ua, Ub, UI, UL, NA, NAa, NAb, NB, NCa, NC, ND, NDt...).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones U pour Um, Ua, Ub,
- " UI,
- " UL,
- " NA pour NA, NAa, NAb,
- " NB,
- " NC pour NCa, NC,
- " ND pour ND, NDt.

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

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

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

Article	1	: Occupations et utilisations du sol autorisées
Article	2	: Occupations et utilisations du sol interdites
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 une même propriété
Article	9	: Emprise au sol
Article	10	: Hauteur maximum des constructions
Article	11	: Aspect extérieur
Article	12	: Stationnement
Article	13	: Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
Article	14	: C.O.S.
Article	15	: Dépassement du C.O.S.

4 - Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

De même, sont jointes en annexe, quelques précisions concernant notamment :

- le permis de construire,
- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés,
- les lotissements.

En outre, sont reproduits les articles du règlement national d'urbanisme d'ordre public qui demeurent applicables même en présence du Plan d'Occupation des Sols.

5 - Pour connaître pleinement le droit des sols concernant une parcelle, il conviendra après avoir lu le règlement, de se reporter également à l'annexe "Servitudes d'utilité publique".

6 - Enfin, des renseignements complémentaires peuvent être obtenus par :

- le rapport de présentation,
- les annexes assainissement et eau potable.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de BEAUJEU, tel que ce territoire existe à la date de publication du Plan d'Occupation des Sols.

ARTICLE 2 - EFFET RESPECTIF 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, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement (ces articles sont reproduits en annexes, 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 (ex. les servitudes d'utilité publique recensées en annexe).

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.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

Le territoire couvert par le P.O.S. est partagé en deux catégories de zones :

1° Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2° Les zones naturelles équipées ou non dans lesquelles les règles et coefficients mentionnés dans le présent règlement peuvent exprimer l'interdiction de construire.

Ces zones naturelles comprennent en tant que besoin :

a) Les zones d'urbanisation future dites "zones NA" qui peuvent être urbanisées à l'occasion, soit d'une modification du Plan d'Occupation des Sols, soit de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il a été défini par le règlement.

b) Les zones dites "zones NB" desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

c) Les zones de richesses naturelles dites "zones NC" à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

d) Les zones dites "zones ND" à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

ARTICLE 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.O.S.

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

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

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

ARTICLE 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.

ARTICLE 6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

L'alinéa "travaux concernant les constructions existantes" inséré dans chacun des articles 1 du règlement, vise quant à lui, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

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

ARTICLE 7 - DEFINITIONS

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

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

ARTICLE 8 - ZONE D'INONDATION DE L'ARDIÈRES

Les inondations de l'Ardières concernent tout le centre ville de Beaujeu. Des dispositions sont donc prévues dans chaque zone du POS (niveau de plancher 0,20 m au dessus du niveau des plus hautes eaux connues).

ARTICLE 9 - ZONE DE BRUIT

Dans la zone de bruit résultant du classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 26/05/1999 en annexe) et figurant au plan de zonage, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les voies concernées par cet arrêté préfectoral sont les routes départementales D 37 et D 37^E.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERISTIQUES 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.

Elle se subdivise en :

- un secteur Um correspondant à la partie centrale ancienne bâtie en ordre continu,
- deux secteurs d'extension urbaine de densité variable :
 - un secteur Ua admettant une urbanisation relativement dense,
 - un secteur Ub réservé à l'habitat pavillonnaire peu dense.

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

Elle comprend un sous-secteur " s " correspondant à la zone inondable du cours de l'Ardières.

Elle comprend un sous-secteur Ua 1 et un sous-secteur Ub1 avec une réglementation particulière.

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 à l'article 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.

4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les secteurs concernés 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 de 500 m autour de l'église de Beaujeu et de la maison à pans de bois située 54, rue de la République à Beaujeu.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que le premier niveau de plancher se situe 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation ;
- d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- hôtelier ;
- de commerce, dans la limite de 600m² de SHON, y compris les surfaces de réserves, dans les secteurs Um et Ua ; et dans la limite de 300 m² de SHON, y compris les surfaces de réserve, dans le secteur Ub. Cette limite est fixée à 950 m² de SHON dans le secteur Ua1.
- d'entrepôt, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol dans les secteurs Um et Ua ;
- de bureaux et de service, dans les secteurs Um et Ua ; et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'habitation et ne représentent pas plus de 50 % de la SHON totale de celui-ci dans le secteur Ub ;
- artisanal et industriel dans les secteurs Um et Ua ;
- artisanal sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'habitation et ne représentent pas plus de 50 % de la SHON totale de celui-ci dans le secteur Ub ;
- de stationnement ;
- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée ;
- viticole.

b) Les lotissements* à usage d'habitation et les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* (A.F.U.).

c) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes, dans les limites définies au § a), pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.

d) 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.

e) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans les secteurs Um et Ua.

f) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique dans les secteurs Um et Ua.

g) Les installations et travaux divers* suivants :

h) Les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,

- i) Les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
- j) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- k) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- l) Dans les sous-secteurs " s " sont seuls autorisés l'aménagement sans extension des constructions existantes, les travaux de confortement et d'entretien ainsi que les ouvrages techniques.

ARTICLE U 2 **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- a) Les lotissements* à usage d'activité économique.
- b) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- c) Les installations et travaux divers* suivants :
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les installations classées pour la protection de l'environnement dans le secteur Ub.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article U1 ci-dessus dans les secteurs Um et Ua.
- g) Les constructions à usage industriel dans le secteur Ub.
- h) Toute nouvelle construction autre que les ouvrages techniques dans le sous secteur " s ".

ARTICLE U 3 **ACCES ET VOIRIE**

ACCES :

- a) 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.

b) 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 :

a) 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.

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

c) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, les ensembles d'habitation et les Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 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 ì DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à une convention de rejet.

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.

ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Dans les lotissements* et les Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 ì CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SECTEURS Um et Ua:

Il n'est pas exigé de minimum de surface.

SECTEUR Ub :

Pour être constructible, un terrain doit présenter un minimum de surface de 800 m². Dans le cas de lotissement* ce minimum s'applique à la surface privative moyenne de l'ensemble des lots, de plus la surface privative minimum d'un lot est fixée à 700m².

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces minima ne sont pas exigés :

- pour les constructions à usage d'annexes
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants.
- pour les parcelles enclavées entre deux terrains déjà bâtis.

Toute partie détachée d'un terrain qui a déjà été pris en compte pour la détermination des surfaces minimales définies ci-dessus ou qui constitue autour d'une construction existante une surface au moins égale à la surface minimale définie ci-dessus, deviendra inconstructible et ne pourra constituer en tout ou partie une nouvelle surface minimale constructible.

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

SECTEUR Um :

Les façades sur voies doivent être implantées à l'alignement* actuel ou futur.

SECTEURS Ua - Ub :

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

DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le secteur Ub1, les constructions devront être implantées dans une bande de 20 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise et niveau de plancher bas habitable doit au moins être situé au niveau de la VC n° 206.

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, des Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

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

SECTEUR Um :

Le long des voies, les constructions doivent :

- soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu).

Au delà d'une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement*, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul du secteur Ua, ci-après exposées.

SECTEURS Ua - Ub :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

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

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE U 9 ì EMPRISE AU SOL*

SECTEUR Um :

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

SECTEUR Ua :

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

SECTEUR Ub :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface du terrain.

ARTICLE U 10 à **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

SECTEUR Um :

La hauteur des bâtiments doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel ils s'intègrent, et en aucun cas dépasser 15 m.

SECTEUR Ua :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

SECTEUR Ub :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces limites ne sont pas appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE U 11 à **ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécial concernant cet article.

ARTICLE U 12 à **STATIONNEMENT**

SECTEUR Um :

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

SECTEURS Ua et Ub :

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

Les stationnements seront exigés :

- pour les constructions à usage d'habitation à raison de 1,5 places de stationnement par logement,
- pour les commerces, à raison d'une place de stationnement par 50 m² de surface de vente,

- pour les cafés-restaurants à raison d'une place de stationnement par 10 m² de surface de cafés-restaurants.
- pour les hôtels à raison d'une place de stationnement par chambre.

Ces règles peuvent être réduites ou ne pas s'appliquer aux aménagements* de constructions existantes.

ARTICLE U 13 à **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES***

a) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

b) Dans les lotissements*, les Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs, autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) entrant dans la composition générale de l'opération à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération .

ARTICLE U 14 à **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE U 15 à **DEPASSEMENT DU C.O.S.**

SANS OBJET.

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation industrielle et artisanale.

Elle comprend un sous secteur " s " correspondant à la zone inondable du cours de l'Ardières.

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 à l'article 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.
 - 4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir.
-

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve que le premier niveau de plancher se situe 0,20m au dessus du niveau des plus hautes eaux connues :

a) Les constructions à usage :

- artisanal ou industriel,
- d'équipements collectifs* sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter 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 sous réserve que l'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités économiques*,
- de bureaux et de service
- commercial y compris les surfaces de réserves,
- d'entrepôt liées aux activités existantes ou autorisées
- de stationnement*
- d'annexes*, lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée

b) Les lotissements* à usage d'activités et les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* (A.F.U.) en vue de l'implantation d'activités économiques.

c) L'aménagement* et l'extension* des constructions existantes dans les limites définies au § a) pour chaque catégorie de construction et sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone.

d) 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.

e) Les installations classées* pour la protection de l'environnement à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique.

f) Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,
- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

h) Dans les sous-secteurs “ s ” sont seuls autorisés l’aménagement sans extension des constructions existantes, les travaux de confortement et d’entretien ainsi que les ouvrages techniques.

ARTICLE UI 2 à **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage :

- agricole ;
- d'habitation autres que celles autorisées à l'article UI1 ;
- hôtelier.

b) Les lotissements* à usage d'habitation.

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

d) Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de jeux et de sports* ;
- les parcs d'attractions* ouverts au public.

e) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

f) Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des servitudes d'utilité publique.

g) Toute nouvelle construction autre que les ouvrages techniques dans le sous secteur “ s ”.

ARTICLE UI 3 à **ACCES ET VOIRIE**

ACCES :

a) 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.

b) 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 :

a) 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 chaussée inférieure à 6 m.

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

ARTICLE UI 4 à **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 public d'égouts est obligatoire.

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.

ARTICLE UI 5 à **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de surface minimale.

ARTICLE UI 6 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur est de 5 m.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements* et reconstructions* 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 Publics*.

ARTICLE UI 7 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) La construction en limite est autorisée à condition qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone UI.

b) 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 GENERALES :

Ces règles ne sont pas imposées :

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

ARTICLE UI 8 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non accolés ne peut être inférieure à 3 m.

Cette règle peut ne pas s'appliquer :

- aux aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
- aux constructions à usage d'équipement collectif* et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE UI 9 à **EMPRISE AU SOL***

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ARTICLE UI 10 à **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

Cette règle n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UI 11 ì **ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

ARTICLE UI 12 ì **STATIONNEMENT**

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

Les stationnements seront exigés :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone à raison d'une place de stationnement par logement,
- pour les commerces, à raison d'une place de stationnement par 50 m² de surface de vente,
- pour les restaurants à raison d'une place de stationnement par 10 m² de restaurant
- pour les hôtels à raison d'une place de stationnement par chambre.

ARTICLE UI 13 ì **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.

b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

c) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

ARTICLE UI 14 ì **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UI 15 ì **DEPASSEMENT DU C.O.S.**

SANS OBJET.

ZONE UL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La zone UL est une zone d'équipements publics, de sports et de loisirs.

Elle comprend un sous secteur " s " correspondant à la zone inondable du cours de l'Ardières.

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 à l'article 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.
 - 4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir.
-

ARTICLE UL 1 à**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve que le premier niveau de plancher se situe 0,20 m au dessus du niveau des plus hautes eaux connues :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation si elles sont destinées à loger ou abriter 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,
- de stationnement* lorsqu'elles sont liées à la vocation de la zone,
- d'équipements collectifs*,
- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement d'affectation* contraire au statut de la zone :

- l'aménagement* des constructions,
- l'extension* des constructions,
- 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.

c) Les installations et travaux divers* suivants :

- les parc d'attractions ouverts au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public,
- les aires de jeux et de sports*,
- les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les garages collectifs de caravanes*

d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* compatibles avec le caractère de la zone.

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

f) Dans les sous-secteurs " s " sont seuls autorisés l'aménagement sans extension des constructions existantes, les travaux de confortement et d'entretien ainsi que les ouvrages techniques.

ARTICLE UL 2 à**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- a) Les lotissements* à usage d'habitation et d'activités.
- b) Les habitations autres que celles autorisées à l'article UL 1.
- c) Les installations et travaux divers* suivants :
 - les dépôts de véhicules
- d) Le camping et le stationnement de caravanes* en dehors des terrains aménagés.
- e) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- f) Les constructions à usage :
 - artisanal, industriel
 - agricole
 - d'entrepôt commercial*
 - hôtelier
- g) Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- h) Toute nouvelle construction autre que les ouvrages techniques dans le sous secteur " s ".

ARTICLE UL 3 à **ACCES ET VOIRIE**

ACCES :

a) 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.

b) 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 :

a) 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.

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

ARTICLE UL 4 à **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

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

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire dans les limites qu'autorisent la situation géologique et la topographie du terrain concerné.

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.

ARTICLE UL 5 à **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

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

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

ARTICLE UL 7 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

ARTICLE UL 8 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE UL 9 à **EMPRISE AU SOL***

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

Cette règle n'est pas imposée pour les constructions à usage d'équipement collectif* et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE UL 10 à **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE UL 11 ì **ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

ARTICLE UL 12 ì **STATIONNEMENT**

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

ARTICLE UL 13 ì **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

- a) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- c) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20 %.

ARTICLE UL 14 ì **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UL 15 ì **DEPASSEMENT DU C.O.S.**

SANS OBJET.

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

ZONE N A

CARACTERISTIQUES 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 :

- des secteurs NAa et NAb urbanisables à court ou moyen terme, selon les règles d'urbanisme du secteur U correspondant et selon des modalités de déblocage définies par le règlement,
- des secteurs sans indice (NA) urbanisables à long terme.

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

Elle comprend un sous secteur " s " correspondant à la zone inondable du cours de l'Ardières.

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 à l'article 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.
- 4 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce sont les secteurs de 500 m autour de l'église de Beaujeu et de la maison à pans de bois située 54, rue de la République de Beaujeu.

ARTICLE NA 1 à **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve que le premier niveau de plancher se situe 0,20m au dessus du niveau des plus hautes eaux connues :

1 - Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble

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

a) Les constructions à usage :

- d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d'annexes* ou de stationnement* lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m² de SHON.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes, sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 80 m² :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après les travaux, la SHON* n'excède pas 200 m² pour les constructions à usage d'habitation et 100 m² de SHON pour les constructions à usage d'activité économique*,
- la reconstruction* de 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.

c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2 - Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble

21 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus, pourraient être autorisées celles visées au paragraphe 22 ci-après, sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble et dans les conditions suivantes :

- dans les secteurs sans indice et désignés par (NA) : sous la forme soit d'une modification du P.O.S., soit d'une ou plusieurs Z.A.C.* avec plan d'aménagement de zone*, sous réserve que les problèmes de desserte en voirie et en eau potable ainsi que les mesures contre le ruissellement diffus provenant du vignoble constituent le préalable à l'ouverture à l'urbanisation.
- dans les secteurs d'indices a et b : sous forme d'opérations se réalisant par tranches de 4000m² au moins (sauf s'il s'agit de la dernière tranche ou d'une tranche totalement enclavée entre des voies, des parcelles construites ou des limites de zones) et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de l'ensemble du secteur.

22 - Outre les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 1 ci-dessus et sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 21 ci-avant, sont admis :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation
- hôtelier dans le secteur NAa
- de commerce dans la limite de 600 m² de SHON* y compris les surfaces des réserves dans le secteur NAa et dans la limite de 300 m² de SHON y compris les surfaces de réserve, dans le secteur NAb,
- de bureaux et de service, dans le secteur NAa et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'habitation et représentent 50 % maximum de la SHON totale de celui-ci dans le secteur NAb,
- artisanal ou industriel dans le secteur NAa
- artisanal sous réserve qu'elle soit intégrée au bâtiment d'habitation et ne représente pas plus de 50 % de la SHON totale de celui-ci, dans le secteur NAb,
- de stationnement*,

b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans le secteur NAa

c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone, et à l'exception de celles générant des servitudes d'utilité publique dans le secteur NAa.

d) Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

d) Les lotissements* à usage d'habitation et les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* (A.F.U.).

e) Dans les sous-secteurs " s " sont seuls autorisés l'aménagement sans extension des constructions existantes, les travaux de confortement et d'entretien ainsi que les ouvrages techniques.

ARTICLE NA 2 ì **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage agricole dans les secteurs NAa et NAb et industriel dans le secteur NAb.

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

c) Les installations et travaux divers* suivants :

- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*.

- d) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- e) Les installations classées pour la protection de l'environnement dans le secteur NAb,
- f) Les lotissements à usage d'activité économique.
- g) Toute nouvelle construction autre que les ouvrages techniques dans le sous secteur " s ".

ARTICLE NA 3 à **ACCES ET VOIRIE**

ACCES :

- a) 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.
- b) 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 :

- a) 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.
- b) Les voies en impasse* doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements*, les ensembles d'habitation et les Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4,50 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 NA 4 à **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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 non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à une convention de rejet.

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.

ELECTRICITE ET TELEPHONE :

Dans les lotissements* et les Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE NA 5 à CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

SECTEUR NAa:

Pour être constructible, un terrain doit présenter un minimum de surface de 800 m² par logement. Dans le cas de lotissement*, ce minimum s'applique à la surface privative moyenne de l'ensemble des lots, de plus la surface privative minimum d'un lot est fixée à 700m².

Il n'est pas exigé de minimum de surface pour les logements collectifs et individuels groupés.

SECTEUR NAb :

Pour être constructible, un terrain doit présenter un minimum de surface de 800 m² par logement. Dans le cas de lotissement*, ce minimum s'applique à la surface privative moyenne de l'ensemble des lots, de plus la surface privative minimum d'un lot est fixée à 700m².

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces minima ne sont pas exigés :

- pour les constructions à usage d'annexes
- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants.

Toute partie détachée d'un terrain qui a déjà été pris en compte pour la détermination des surfaces minimales définies ci-dessus ou qui constitue autour d'une construction existante une surface au moins égale à la surface minimale définie ci-dessus, deviendra inconstructible et ne pourra constituer en tout ou partie une nouvelle surface minimale constructible.

ARTICLE NA 6 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

SECTEURS NAa - NAb :

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum par rapport à l'alignement* actuel ou futur est fixé à 5 m.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles ne sont pas exigées :

- pour les aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,

- pour les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,
- pour les voies de desserte interne des lotissements*, des Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé et ensemble d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.

ARTICLE NA 7 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

DISPOSITIONS GENERALES :

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants.

ARTICLE NA8 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE NA 9 ì **EMPRISE AU SOL***

SECTEUR NAa :

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

SECTEUR NAb :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface du terrain.

ARTICLE NA 10 ì **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

SECTEUR NAa :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

SECTEUR NAb :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ces limites ne sont pas appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE NA 11 ì **ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécial concernant cet article.

ARTICLE NA 12 ì **STATIONNEMENT**

SECTEURS NAa et NAb :

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

Les stationnements seront exigés :

- pour les constructions à usage d'habitation à raison de 1,5 places de stationnement par logement,
- pour les commerces, à raison d'une place de stationnement par 50 m² de surface de vente,
- pour les cafés - restaurants à raison d'une place de stationnement par 10 m² de surface de cafés - restaurants.
- pour les hôtels à raison d'une place de stationnement par chambre.

Ces règles peuvent être réduites ou ne pas s'appliquer aux aménagements* de constructions existantes.

ARTICLE NA 13 ì **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES***

a) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d' un arbre pour quatre places de stationnement.

b) Dans les lotissements*, les Z.A.C.* sans plan d'aménagement de zone* approuvé ou ensemble d'habitations comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces collectifs, autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) entrant dans la composition générale de l'opération à raison de 10 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération .

ARTICLE NA 14 ì **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de C.O.S. quel que soit le type de construction.

ARTICLE NA 15 ì **DEPASSEMENT DU C.O.S.**

SANS OBJET.

ZONE N B

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer qui correspond aux hameaux anciens.

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 à l'article 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.
- 4 - Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NB 1 à **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation ;
- d'activité économique* autre qu'agricole dans la limite d'une seule construction de ce type par tènement* sous réserve qu'elle soit intégrée au bâtiment d'habitation et ne représente pas plus de 50 % de la SHON totale de celui-ci.
- de stationnement*,
- d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée,
- agricole, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation existante dans la zone,
- d'équipements collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :

- l'aménagement* et l'extension* des constructions nécessaires à une exploitation agricole,
- l'extension* en vue de l'habitation ou d'une activité économique autre qu'agricole*, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol ;
- l'aménagement sans extension, quel qu'en soit l'usage (habitation ou activité économique) pourra être autorisée sans limitation pour celles des constructions qui existaient avant la date de publication du P.O.S.,
- 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.

c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité d'une exploitation viticole

d) Les installations et travaux divers* suivants :

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public,

➤ les affouillements et exhaussements de sol* nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.

e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE NB 2 à **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

- a) Les lotissements* de toute nature, les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine*.
- b) Les habitations de type collectif.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- d) Les installations et travaux divers* suivants :
- les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*.
- e) L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises déclaration ou à autorisation sauf celles expressément autorisées à l'article NB1.

ARTICLE NB 3 à **ACCES ET VOIRIE**

ACCES :

- a) 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.
- b) 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 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.

ARTICLE NB 4 à **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU :

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

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

a) 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.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire dans les limites qu'autorisent la situation géologique et la topographie du terrain concerné

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.

ARTICLE NB 5 à **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

a) Pour être constructible, tout terrain non raccordable au réseau d'égout public doit avoir une surface au moins égale à :

- 1 500 m² pour une construction à usage d'habitation,
- 1 500 m² pour une construction à usage d'activité économique* autre qu'agricole,

b) Lorsque le terrain est raccordable au réseau public d'égout, le minimum de surface requis pour le rendre constructible doit être au moins égal à :

- 1000 m² pour une construction à usage d'habitation
- 1000 m² pour une construction à usage d'activité économique autre qu'agricole

c) Ces surfaces minimales se cumulent si on juxtapose sur un même terrain au moins deux types de constructions définis ci-dessus.

d) Il n'est pas exigé de minimum de surface :

- pour les constructions à usage d'équipement collectif* et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'annexes* ou de stationnement*.

e) Toute partie détachée d'un terrain qui a déjà été pris en compte pour la détermination des surfaces minimales définies ci-dessus, ou qui constitue autour d'une construction existante une surface au moins égale ou inférieure aux surfaces minimales définies ci-dessus, deviendra inconstructible et ne pourra constituer en tout ou partie une nouvelle surface minimale constructible.

ARTICLE NB 6 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'emprise publique des routes départementales. Le long des autres voiries, le retrait minimum est de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique..

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements*, extensions et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à

usage d'équipement collectif*, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics* et les constructions à usage d'annexes* ou de stationnement*.

ARTICLE NB 7 ì **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Ces règles ne sont pas imposées pour :

- les aménagements* et reconstructions* de bâtiments,
- les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*,
- les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

ARTICLE NB 8 ì **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE NB 9 ì **EMPRISE AU SOL***

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

Cette règle peut ne pas être imposée pour :

- les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants,
- les constructions à usage d'équipement collectif* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE NB 10 ì **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 m.

Cette règle n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE NB 11 ì **ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécial concernant cet article.

ARTICLE NB 12 ì **STATIONNEMENT**

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

ARTICLE NB 13 ì **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES***

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 50 %.
- b) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- c) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.

ARTICLE NB 14 ì **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE NB 15 ì **DEPASSEMENT DU C.O.S.**

SANS OBJET.

ZONE NC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La zone se subdivise en secteurs correspondant à un règlement particulier. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

NCa : Secteur agricole protégé où toutes les constructions sont interdites.

NCb : Secteur agricole ordinaire, constructible pour les exploitations agricoles*. Ce secteur comprend un sous secteur " s " correspondant à la zone inondable du cours de l'Ardières.

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 à l'article 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 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 (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE NC 1 à OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

a) Les constructions à usage :

- agricole et d'habitation lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* dans le secteur NCb,

➤ d'annexes* ou de stationnement* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré, un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m2 de SHON.

b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 80 m2 :

- l'aménagement* sans extension, quel qu'en soit l'usage (habitation ou activité économique), avec ou sans changement d'affectation*, de constructions existantes avant la date de publication du P.O.S.,
- l'extension* en vue de l'habitation dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol
- l'extension en vue d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après travaux, la SHON et l'emprise au sol n'excèdent pas 200 m2.
- 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.

c) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration dans le secteur NCb.

d) Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles* dans le secteur NCb ,

e) 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).

f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

d) Dans les secteurs NCbs, seuls sont autorisés l'aménagement sans extension des constructions existantes, les travaux de confortement et d'entretien ainsi que les ouvrages techniques.

ARTICLE NC 2 à **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation autres que celles autorisées à l'article NC 1,
- agricole et d'habitation dans le secteur NCa,
- hôtelier,
- de commerce,
- d'entrepôt commercial*,
- d'équipements collectifs*,
- artisanal ou industriel,
- de bureaux et de service.

b) Les lotissements* à usage d'habitation et d'activités, les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* et les permis de construire suivis de division parcellaire.

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

d) Les installations et travaux divers* suivants :

- les parcs d'attractions* ouverts au public,
- 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*
- l'ouverture de carrières,
- l'extension des carrières existantes,
- la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

e) Toute nouvelle construction autre que les ouvrages techniques dans le secteur NCbs.

ARTICLE NC 3 ì **ACCES ET VOIRIE**

ACCES :

a) 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.

b) 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 NC 4 ì **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU :

a) 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.

b) 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.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

a) 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.

b) En l'absence d'un réseau public d'égouts, l'assainissement autonome est obligatoire. Il doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

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

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE NC 5 à CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE NC 6 à IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 m par rapport aux routes départementales. Le long des autres voiries, il n'est pas fixé de retrait minimum.

Cette règle peut ne pas être imposée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*, les annexes* et les constructions à usage de stationnement*.

ARTICLE NC 7 à IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la

limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m s'il ne s'agit pas d'une limite séparative de la zone NC. Dans le cas où la limite séparative est aussi une limite de zone vouée à l'habitat (U, NB ou NA), un recul minimum de 5 m par rapport à cette limite est fixé pour les bâtiments à usage d'activité agricole.

Cette règle peut n'est pas imposée pour les aménagements* et reconstructions* de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

ARTICLE NC 8 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE NC 9 à **EMPRISE AU SOL***

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE NC 10 à **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments d'habitation autorisés est fixée à 9 m.
La hauteur maximale des autres bâtiments est fixée à 12 m.

Cette règle ne s'applique pas à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, dans le cas de bâtiment existant dérogeant à la règle, la hauteur des extensions ne devra pas excéder celle du bâtiment existant.

Dans le cas d'extension de bâtiments de gros volume, la hauteur pourra s'harmoniser avec celle du bâtiment principal lorsqu'il excède la hauteur autorisée.

ARTICLE NC 11 à **ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécial concernant cet article.

ARTICLE NC 12 à **STATIONNEMENT**

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

ARTICLE NC 13 ì **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES***

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les 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.

ARTICLE NC 14 ì **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE NC 15 ì **DEPASSEMENT DU C.O.S.**

SANS OBJET.

ZONE ND

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone protégée en raison d'une part, de l'existence de risques d'inondation ou de ruissellement des eaux, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

La zone se subdivise en deux secteurs correspondants à un règlement particulier :

- Le secteur ND où la protection est maximum, qui comprend un sous secteur " s " correspondant à la zone inondable du cours de l'Ardières.
- Le secteur NDt à vocation touristique et de loisirs.
- Le secteur NDr de risque géologique fort.
- Le secteur NDs submersible.

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 à l'article 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 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 (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE ND 1 à **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après sous réserve que le premier niveau de plancher se situe 0,20 m au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues dans le secteur NDs :

a) Les constructions à usage d'annexes* lorsqu'elles constituent sur le tènement* considéré un complément fonctionnel à une construction existante et dans la limite totale de 50 m² de SHON

b) Dans le secteur NDt, les constructions à usage :

- d'équipement d'infrastructure et de superstructure à vocation touristique ou de loisirs

sous réserve qu'elles soient intégrées dans un projet d'ensemble recouvrant l'intégralité de la zone.

c) Les travaux suivants concernant les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 80 m² :

- l'aménagement* sans extension, quel qu'en soit l'usage (habitation ou activité économique), avec ou sans changement d'affectation*,
- l'extension* en vue d'une activité économique autre qu'agricole, sous réserve qu'après travaux, la SHON et l'emprise au sol* n'excèdent pas 200 m² pour les constructions à usage d'activité économique*,
- 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.
- l'extension en vue de l'habitation dans la limite de 30 m² d'emprise au sol

d) Dans le secteur NDt, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

e) Les installations et travaux divers* suivants :

Dans le secteur NDt :

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public.

Dans l'ensemble de la zone :

- 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).

f) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics*.

d) Dans les sous-secteurs " s " seuls sont autorisés l'aménagement sans extensions des constructions existantes, les travaux de confortement et d'entretien ainsi que les ouvrages techniques.

ARTICLE ND 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 et notamment :

a) Les constructions à usage :

- agricole,
- de bureaux et de service,

- d'entrepôt commercial*,
- artisanal et industriel.
- d'habitation,
- hôtelier,
- de commerce,
- d'équipement collectif* dans le secteur ND.
- les parcs d'attractions ouverts au public.

b) Les lotissements* à usage d'habitation et d'activités, les divisions de terrains issues d'une Association Foncière Urbaine* et les permis de construire suivis de division parcellaire.

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

c) Dans le secteur ND, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.

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

f) Les installations et travaux divers* suivants :

- les dépôts de véhicules*,
- les garages collectifs de caravanes*,

et dans le secteur ND :

- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
- les aires de stationnement* ouvertes au public.

g) L'ouverture des carrières, l'extension des carrières existantes, la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

h) Toute nouvelle construction autre que les ouvrages techniques dans le sous secteur " s " et " r ".

ARTICLE ND 3 à **ACCES ET VOIRIE**

ACCES :

a) 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.

b) 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 ND 4 à **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

EAU :

Secteur NDt

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

Secteur ND

a) 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.

b) 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.

ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

a) 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.

b) En l'absence de réseau public d'égouts, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné.

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

Eaux pluviales :

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

ARTICLE ND 5 à **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE ND 6 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 10 m par rapport à l'axe des routes départementales ; le long des autres voiries, il n'est pas fixé de recul minimum.

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

ARTICLE ND 7 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

ARTICLE ND 8 à **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions pourront être accolées ou dissociées.

ARTICLE ND 9 à **EMPRISE AU SOL***

SECTEUR ND :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

SECTEUR NDt :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE ND 10 à **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 4 m dans le secteur NDt. Dans le secteur ND, la hauteur des extensions mesurées ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

Cette règle n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE ND 11 ì **ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécial concernant cet article.

ARTICLE ND 12 ì **STATIONNEMENT**

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

ARTICLE ND 13 ì **ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES***

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations.
- d) La surface non bâtie dans le secteur NDt doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 50 %.
- e) Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE ND 14 ì **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE ND 15 ì **DEPASSEMENT DU C.O.S.**

SANS OBJET.

TITRE IV - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

ZONE Um – CENTRE VILLE

RAPPEL

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

“ le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ”.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle de BEAUJEU (matériaux et forme de toitures, matériaux de façade, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Pour ce qui concerne la construction neuve, ou un projet global de recomposition d'une façade que la situation ou l'aspect aura rendu possible l'expression d'une architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

VOLUMETRIE

Les constructions édifiées à l'alignement sur la limite du domaine public devront respecter la volumétrie des constructions voisines par le rythme des façades, en cas de regroupement de parcelles, et par leur hauteur. La pente des toits sera comprise entre 30 et 45 % et la hauteur à l'égout du toit devra respecter celles des constructions riveraines, une tolérance de 1,50 m en plus ou en moins sera acceptée.

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans en section courante de rue. Les bâtiments d'angle ne devront pas laisser leur pignon apparent mais présenter une croupe ou un retour de versant sur l'alignement perpendiculaire. Les pignons sur rue sont interdits.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises ...) s'appuyant contre un mur ou un bâtiment plus haut.

Les toitures terrasse pourront être tolérées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants.

COUVERTURE

Les toits à faible pente seront de préférence couverts de tuiles canal éventuellement posées sur une onde de fibre de ciment teinté adaptée à l'onde des tuiles rondes traditionnelles. Les tuiles romanes ou rhodaniennes à emboîtement et à grande onde sont autorisées à condition qu'elles ne nécessitent pas de raccord en zinc que pourraient engendrer des angles ouverts ou fermés en retour de façade.

Dans tous les cas, la couleur devra se conformer aux échantillons déposés en mairie.

Les forêts seront soit en chevrons apparents traités en produit incolore (ou peints conformément au nuancier) soit traités au moyen d'une corniche intégrée à la façade.

Les souches de cheminée existantes devront être restaurées à l'identique. En cas de création on choisira une forte section rectangulaire ainsi qu'un couronnement en briques pleines et une implantation le plus proche possible du faîtage de la construction.

L'éclairage des combles pourra être réalisé soit :

- Au moyen de fenêtres percées en pignon,
- Au moyen de châssis intégrés dans la pente du toit de dimension rectangulaire étirée en hauteur implantés sur un pan de toiture peu ou pas visible depuis l'espace public.
- Au moyen de lucarnes jacobines dont la largeur hors œuvre ne dépassera pas 1 m couvertes à deux ou trois versants dont la pente sera identique à celle de la toiture principale. Celles-ci seront disposées en respectant l'ordonnancement des percements de façade.

FACADES

D'une manière générale, les façades neuves seront simples et planes sans élément ostentatoire inutile.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou teintées en conformité avec les indications portées à l'étude de coloration annexée au présent document.

Les panneaux solaires en façades ainsi que les climatiseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public proche.

Restauration de façades traditionnelles :

Percements en étage courant : à conserver, ou rétablir en cas de transformation altérant l'état d'origine.

Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant (hauteur environ 1,5 fois de largeur).

Les fenêtres neuves doivent présenter exactement l'aspect extérieur des modèles anciens (division et proportions des carreaux, profils, section des montants) et les volets doivent être copiés sur des modèles traditionnels (à

lamelles ou volets pleins). Les persiennes repliables peuvent être exceptionnellement autorisées en rez-de-chaussée.

Les portes d'entrée d'immeuble ou de garage seront de préférence réalisées en menuiserie traditionnelle ; dans tous les cas elles seront peintes conformément au nuancier.

En façades visibles depuis l'espace public, toutes les menuiseries extérieures (y compris volets et portes) doivent être peintes en respectant le nuancier déposé en mairie. Le bois apparent est exclu.

Les façades seront traitées au moyen d'un enduit à base de chaux naturelle prêt à l'emploi ou traditionnel, gratté ou taloché fin, affleurant progressivement la surface des pierres taillées d'encadrement de baies. Elles pourront être peintes (peintures à base de chaux ou minérales conformes au nuancier déposé en mairie). La mise à nu des matériaux conçus pour être peints ou enduits est proscrite.

Les baies seront encadrées d'un bandeau régulier peint dans un ton assorti à la façade y compris le retour de tableau.

Les gardes corps : à créer ou à remplacer devront s'inspirer des modèles anciens (serrurerie en fers pleins) ou éventuellement une barre d'appui en bois peint.

Pour la construction neuve ou la recomposition de façade dont la situation et l'aspect le permettent :

On admettra des ouvertures dont la taille, la nature et la forme divergent des ouvertures traditionnelles à condition que celles-ci soient intégrées dans un projet global de composition d'une façade contemporaine de qualité.

Les projets d'expression contemporaine resteront sobres sans ajout de superstructures ou d'éléments décoratifs qui ne sont pas justifiés, ils pourront laisser apparaître des matériaux modernes s'ils sont rendus nécessaires par la structure même du bâtiment.

On pourra s'écarter des caractéristiques des menuiseries et des ferronneries traditionnelles lorsque la proportion des ouvertures le justifie à condition d'utiliser des profilés de faible section.

FACADES COMMERCIALES

Les devantures de magasin tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques, en particulier sont à éviter.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du rdc ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc ...)

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

Les couleurs devront se conformer au nuancier disponible en mairie et s'harmoniser avec l'ensemble de la façade.

CLÔTURES

Les clôtures sur espace public permettent d'assurer la continuité de l'alignement bâti et la liaison visuelle entre deux constructions non continues.

Elles seront réalisées soit :

Au moyen d'un mur de maçonnerie d'une hauteur maximum de deux mètres et minimum de 1,50 m. L'épaisseur du mur sera de 40 cm et la couverture sera réalisée en tuiles creuses scellées au mortier de chaux visible sur la tranche.

Au moyen d'un mur bahut en maçonnerie de 20 cm d'épaisseur minimum, d'une hauteur de 0,80 m minimum surmonté d'une grille métallique de fer rond ou demi rond peinte inspirée des modèles traditionnels.

Les murs seront en pierres apparentes ou enduits au mortier de chaux grattés ou talochés dans un ton conforme au nuancier déposé en mairie

Les portes et portails en bois ou en métal seront également peints conformément au nuancier.

Les boîtes aux lettres, coffrets de branchements seront intégrés sans saillie dans les murs de clôture.

ANTENNES PARABOLIQUES

Rappel

Tout dispositif de dimensions supérieures à 1 mètre de diamètre est soumis à déclaration préalable (autorisation délivrée par le Maire, cf. R422-2 du Code de l'Urbanisme).

Antennes de dimensions inférieures à 1 mètre :

L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite.

Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée, etc ...) soit dans une courette fermée.

ZONES Ua, Ub, NA et NB

L'article R111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

“ le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 de perspective monumentale ”.

Des adaptations aux règles ci-dessous pourront être acceptées ou imposées pour des motifs précis d'architecture ou d'urbanisme si le contexte bâti ou le respect du site le justifient, et en fonction des conditions de visibilité de l'immeuble depuis les espaces publics.

L'expression d'une architecture contemporaine de qualité, intégrée au contexte bâti, pourra être acceptée à condition de présenter des volumes simples, une économie de moyens, compatibles avec le caractère du site.

Les bâtiments publics ne sont pas soumis aux règles architecturales définies ci-dessous, mais demeurent soumis aux exigences des précédents articles.

IMPLANTATION ET VOLUME

Les constructions doivent adopter une trame approximativement orthogonale sous réserve des contraintes du parcellaire.

Les constructions doivent dans la mesure du possible présenter le faîtage dominant (ou la façade principale) parallèle ou perpendiculaire à la limite d'emprise publique ou aux limites séparatives latérales.

Les constructions doivent être adaptées à la pente du terrain naturel. Les talus autour des constructions et les murs de soutènement -hauteur supérieure à 1,20 m- interdits. Les mouvements de terre sur terrain en pente épouseront la morphologie du terrain naturel.

En règle générale, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux, trois ou quatre pans avec un faîtage dont la longueur est au minimum égale à la moitié de celle de la construction.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments annexes accolés au bâtiment principal ou à un mur de clôture.

Les toitures avec effet de “ tour ” seront évitées.

Les pentes de toit devront être comprises entre 30 et 45 %. Les vérandas devront s'intégrer à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont accolées.

En toiture sont seules autorisées les ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie.

Les toitures terrasses sont partiellement autorisées comme élément de liaison entre deux volumes plus importants, comme complément d'une

habitation existante traité de manière contemporaine ou comme couverture de constructions d'architecture moderne.

L'extension mesurée des constructions existantes doit s'inspirer des caractéristiques architecturales du bâtiment même si celles-ci ne correspondent pas aux présentes règles.

ELEMENTS DE SURFACE

Les parements extérieurs devront rappeler la teinte des constructions traditionnelles et se conformer au nuancier annexé au POS.

Les bardages bois sont autorisés qu'ils soient traités naturels et incolores ou dans un ton conforme au nuancier déposé en mairie.

Les couvertures seront réalisées de préférence en tuiles canal ou romaine dont la teinte se conformera aux échantillons déposés en mairie ou en tuiles traditionnelles de réemploi.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la façade ou à la toiture du bâtiment sans effet de superstructure surajoutée.

CLOTURES

Les clôtures seront composées :

- soit d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois) sans soubassement apparent, doublé d'une haie vive d'essence régionale. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser deux mètres.

- un mur de maçonnerie de 20 cm d'épaisseur, enduit dans un ton assorti à la façade non recouvert de grille ou grillage couvert de tuiles creuses scellées à la chaux et doublé d'une haie et d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,50 m pourra être autorisé si le contexte le permet.

TITRE IV - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition " 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 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi.

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie, d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de kartings ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

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 un même tènement, 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).

CHANGEMENT D'AFFECTION :

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

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

CLOTURE :

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

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

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

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

Rapport entre la surface de plancher 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 D'EQUIPEMENT COLLECTIF :

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL :

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans des bâtiments à usage commercial.

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 :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. Exemple :

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

L'élément à prendre en compte, pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation, n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

ESPACE BOISE CLASSE :

Voir annexe

EMPLACEMENT RESERVE :

Voir annexe

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.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL :

Construction comportant moins de trois logements desservis par des parties communes.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF :

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

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

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

HAUTEUR :

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

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

IMPASSE :

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

INSTALLATION CLASSEE : (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, 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.

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,
- 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 terrains issus de ladite propriété, sauf en matière successorale où le nombre est porté à 4.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édiés 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...

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.

PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.) :

Document d'urbanisme applicable à l'intérieur d'un périmètre de Z.A.C. et qui se substitue aux règles d'urbanisme définies par le P.O.S.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.O.S., c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.O.S.

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 à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

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.

TENEMENT :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que 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.

TRANSFERT DE C.O.S. :

C'est une opération soumise à l'accord de l'autorité administrative par laquelle les propriétaires de 2 terrains appartenant à la même zone urbaine (tant sur le plan règlementaire que géographique) acceptent de transférer leurs possibilités de construction pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture en application du mécanisme prévu aux articles L 332-1 et R 332-13 du Code de l'Urbanisme.

VOIRIE :

Les cotes, données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle, correspondent à la largeur de plateforme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

Z.A.C. :

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

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

Lors de la création de la Z.A.C., il peut être décidé de maintenir en vigueur les dispositions du P.O.S. ou bien d'élaborer un plan d'aménagement de zone (PAZ). Dans ce dernier cas, les règles du PAZ approuvé se substituent à celles du P.O.S. pendant la durée de la Z.A.C.

TITRE VI - ANNEXES

ANNEXE 1 : PERMIS DE CONSTRUIRE

1 - GENERALITES

11 - 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. 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 notamment des dispositions visées à l'article L 422-1 du Code de l'Urbanisme (cf. § 12 ci-après), 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 de dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n°79-1150 du 28 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 construction au sens du présent chapitre. C'est le cas notamment des travaux ou ouvrages qui n'entrent pas dans le champ d'application du permis de construire et dont la liste figure au paragraphe 2 ci-dessous.

Article R 421-3-2: “ lorsque les travaux projetés concernent une installation classée 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 demande d'autorisation ou de déclaration ”.

Article R 412-12-2^{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 la dite enquête publique ”.

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

- les constructions ou travaux couverts par le secret de la défense nationale, les travaux de ravalement, les travaux des immeubles classés,
- certaines constructions ou travaux relatifs à la défense nationale ou aux installations techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics,
- les constructions ou travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire.

Les constructions ou travaux exemptés du permis de construire, à l'exception de ceux couverts par le secret de la défense nationale, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune avant commencement des travaux (cf. liste au § 3 ci-dessous).

2 - LISTE DES OUVRAGES OU TRAVAUX N'ENTRANT PAS DANS LE CHAMP D'APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE, N'ETANT 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 :

2.1 - Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles.

2.2 - 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.

2.3 - 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.

2.4 - Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires expositions et pendant leur durée.

2.5 - Le mobilier urbain implanté sur le domaine public.

2.6 - Les statues, monuments et oeuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume.

2.7 - Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 m.

2.8 - Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 m au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 m.

2.9 - Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

2.10 - Les ouvrages non prévus aux 2.1 à 2.9 ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 m au-dessus du sol.

3 - 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)

3.1 - Les travaux de ravalement.

3.2 - Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions fixées par cette législation.

3.3 - Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodromes ou sur le domaine public ferroviaire.

3.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

3.5 - En ce qui concerne le service public des télécommunications ou de télédiffusion, les ouvrages techniques dont la surface hors œuvre brute ne dépasse pas 100 m², les poteaux et pylônes de plus de 12 m au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent.

3.6 - En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution de gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison.

3.7 - 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 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

3.8 - 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 m² et la hauteur inférieure à 3 m.

3.9 - Les classes démontables mises à disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors œuvre brute maximale de 150 m², sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m² sur le même terrain.

3.10 - Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure.

3.11 - Les piscines non couvertes.

3.12 - Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 m, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2000 m² sur un même terrain.

3.13 - Les constructions ou travaux non prévus aux 3.1 à 3.12 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 (par exemple, les modifications de l'aspect extérieur d'une construction existante, le percement ou la suppression d'une ouverture, la réfection d'un toit, la création d'auvents),

- ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m² (il s'agit de petites constructions : garages, remises, hangars, silos, abris de jardin, adjonction d'une pièce d'habitation, d'une loggia, d'un cap d'ascenseur extérieur, d'un atelier de bricolage).

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.

Sont également soumis à déclaration préalable les clôtures projetées dans les communes dotées d'un P.O.S. opposable (toutefois, si la clôture envisagée entoure une construction pour laquelle un permis de construire est demandé, la déclaration n'est pas nécessaire, l'autorisation de construire suffit).

ANNEXE 2 : ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les P.O.S. 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.

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).

L'espace boisé classé est inconstructible mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

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 3 : EMBLACEMENTS RÉSERVÉS

(Article L 123-9 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer produisant les effets suivants :
 - soit le bénéficiaire acquiesce le bien,
 - soit le bénéficiaire renonce à l'acquisition et l'emplacement réservé tombe de fait.

ANNEXE 4 : ARTICLES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC

(applicables même en présence d'un P.O.S.)

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.

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 les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés 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 la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

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

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° 76-628 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 de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment 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.

ANNEXE 5 : RÈGLES D'URBANISME DES LOTISSEMENTS ET P.O.S.

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 d'Occupation des Sols a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement, cessent de s'appliquer au terme de 10 années, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis (soit les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie du lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie) 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).

Ces dispositions 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 6 : COMMUNES SITUÉES EN ZONE DE MONTAGNE

Loi n° 85-30 du 09 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne

1 - DES REGLES D'URBANISME DANS LES ZONES DE MONTAGNE
(Extrait du Code de l'Urbanisme)

CHAPITRE V (Titre IV livre 1er)

Dispositions particulières aux zones de montagne

Article L 145-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans les zones de montagne définies aux articles 3 et 4 de la loi n° 85-30 du 09 janvier 1985.

Article L 145-2

Les conditions d'utilisation et de protection de l'espace montagnard sont fixées par le présent chapitre qui a le caractère de loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L 111-1.1.

Elles sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, pour l'ouverture des carrières, la recherche et l'exploitation des minerais, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, la réalisation de remontées mécaniques et l'aménagement de pistes, l'établissement de clôtures et les installations classées pour la protection de l'environnement.

SECTION 1

Principes d'aménagement et de protection en zone de montagne

Article L 145-3

- I - Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans

les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Seules les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs, liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée, peuvent y être autorisés.

- II - Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols, comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

- III - L'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs et villages existants, sauf si le respect des dispositions prévues aux I et II ci-dessus ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux I et II du présent article.

- IV - Le développement touristique, et en particulier la création d'une unité touristique nouvelle, doit prendre en compte les communautés d'intérêt des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels.

Article L 145-5

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive ; y sont interdits toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements.

Peuvent être cependant autorisés les bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, les refuges et gîtes d'étapes ouverts au public, les installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et les équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade ou de sports nautiques ainsi que les projets visés au 1° de l'article L 111-1.2.

Lorsqu'un Plan d'Occupation des Sols est établi, les dispositions du présent article peuvent être adaptées par ce document d'urbanisme pour permettre une extension mesurée des agglomérations ou l'ouverture d'un terrain de camping, dans le respect du paysage et des caractéristiques propres à cet espace sensible.

Lorsqu'un schéma directeur ou un schéma de secteur est établi pour l'ensemble des communes riveraines, ou un Plan d'Occupation des Sols si le plan d'eau est situé à l'intérieur du territoire administratif d'une seule commune, les dispositions du présent article peuvent également être adaptées pour permettre la délimitation, à titre exceptionnel, de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. En l'absence des prescriptions particulières visées à l'article L 145-7, le schéma directeur ou le schéma de secteur est alors élaboré dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L 122-1.2.

Par exception au champ d'application du présent chapitre, les dispositions des alinéas précédents s'appliquent à l'ensemble des communes riveraines des plans d'eau situés partiellement ou totalement en zone de montagne.

Article L 145-6

La création de routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage, est interdite dans la partie des zones de montagne située au-dessus de la limite forestière, sauf exception justifiée par le désenclavement d'agglomérations existantes ou de massifs forestiers ou par des considérations de défense nationale ou de liaison internationale.

Article L 145-7

- I - Les prescriptions particulières prévues par l'article L 111-1.1, prises en application du présent chapitre, sont établies pour chacun des massifs définis à l'article 5 de la loi n° 85-30 du 09 janvier 1985 précitée et peuvent :

1° Adapter, en fonction de la sensibilité des milieux concernés, les seuils et critères des études d'impact spécifiques aux zones de montagne fixés en application de l'article 2 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, ainsi que les seuils et critères d'enquête publique spécifiques aux zones de montagne fixés en application de l'article 1er de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

2° Désigner les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard, notamment les gorges, grottes, glaciers, lacs, tourbières, marais, lieux de pratique de l'alpinisme, de l'escalade et du canoë-kayak, cours d'eau de première catégorie au sens du 10° de l'article 437 du Code Rural et leurs abords, et définir les modalités de leur préservation.

3° Préciser, en fonction des particularités de chaque massif, les conditions d'application du paragraphe III de l'article L 145-3 du présent code.

Ces prescriptions sont établies par décret en Conseil d'Etat après avis ou sur proposition des Conseils Régionaux intéressés et du comité de massif prévu à l'article 7 de la loi n° 85-30 du 09 janvier 1985 , précitée.

- II - Les comités de massif peuvent élaborer des recommandations particulières à certaines zones sensibles et notamment aux secteurs de haute montagne.

Article L 145-8

Les installations et ouvrages, nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels et aux services publics autres que les remontées mécaniques, ne sont pas soumis aux dispositions de la présente section si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative.

SECTION 2

Unités touristiques nouvelles

Article L 145-9

Les dispositions de la présente section s'appliquent exclusivement aux unités touristiques nouvelles.

Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique en zone de montagne ayant pour objet ou pour effet :

- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique dans un site encore vierge de tout équipement, aménagement ou construction,
- soit de créer une urbanisation, un équipement ou un aménagement touristique en discontinuité avec les urbanisations, aménagements ou équipements existants, lorsque cela entraîne une modification substantielle de l'économie locale, des paysages ou des équilibres naturels montagnards,
- soit d'entraîner, en une ou plusieurs tranches, une augmentation de la capacité d'hébergement touristique de plus de 8000 m² de surface de plancher hors oeuvre ou de réaliser, en une ou plusieurs tranches, une extension ou un renforcement significatif des remontées mécaniques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine notamment les seuils financiers périodiquement réévalués, à partir desquels, selon le cas, cette extension ou ce renforcement significatif est considéré comme unité touristique nouvelle. Il détermine également la procédure applicable en cas d'urgence ou de remplacement des remontées mécaniques devenues inutilisables.

Une unité touristique nouvelle ne peut être réalisée que dans une commune disposant d'un Plan d'Occupation des Sols opposable aux tiers.

Le programme d'une unité touristique nouvelle doit, en tant que de besoin, contenir des dispositions pour le logement des salariés de la station et pour l'accueil et l'accès aux pistes des skieurs "à la journée" non résidents.

Article L 145-10

A l'exception du III de l'article L 145-3, les dispositions de la section première du présent chapitre et les dispositions du chapitre II du titre III de la loi n° 85-30 du 09 janvier 1985 précitée sont applicables aux unités touristiques nouvelles.

Article L 145-11

En l'absence de schéma directeur ou de schéma de secteur approuvé, la création d'une unité touristique nouvelle est autorisée par le représentant de l'Etat, mentionné à l'article 7 de la loi n° 85-30 du 09 janvier 1985 précitée. Le projet est, au préalable, mis à la disposition du public et soumis pour avis à la commission spécialisée prévue par l'article 7 de la loi n° 85-30 du 09 janvier 1985 précitée.

L'autorisation devient caduque si, dans un délai de quatre ans à compter de la notification du bénéficiaire, les équipements et les constructions autorisés dans le projet n'ont pas été entrepris. Ce délai s'applique aux opérations autorisées antérieurement à la loi n° 85-30 du 09 janvier 1985 précitée au terme d'un délai d'un an à compter de sa publication.

Article L 145-12

Lorsqu'un projet d'unité touristique nouvelle concerne un territoire couvert par un schéma directeur ou un schéma de secteur approuvé et que ce secteur n'en prévoit pas la création, le représentant de l'Etat dans le département peut, à la demande de la commune ou du groupement de communes concerné et après avis de la commission spécialisée du comité de massif, demander la modification du schéma, en application des dispositions de l'article L 122-1.4.

2 - PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS EN MONTAGNE (Article 78, loi du 09 janvier 1985)

Dans les zones de montagne, en l'absence de plans d'exposition aux risques naturels prévisibles, les documents d'urbanisme ainsi que les projets de travaux, constructions ou installations soumis à une demande d'autorisation ou à une décision de prise en considération, tiennent compte des risques naturels spécifiques à ces zones, qu'il s'agisse de risques préexistants connus ou de ceux qui pourraient résulter des modifications de milieu envisagées.

Cette prise en compte s'apprécie en fonction des informations dont peut disposer l'autorité compétente.

Sans préjudice des dispositions des deux alinéas ci-dessus, le représentant de l'Etat, visé à l'article L 145-11 du Code de l'Urbanisme pour les unités touristiques nouvelles et à l'article 49 de la présente loi pour les remontées mécaniques, tient compte des risques naturels pour la délivrance des autorisations correspondantes.

ANNEXE 7

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

ANNEXE 8 : PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Décret n° 86-192 du 5 février 1986

**Relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique
dans certaines procédures d'urbanisme**

ARTICLE 1er : Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du préfet, qui consulte le directeur des antiquités.

En ce qui concerne le permis de démolir, faute d'avis motivé du préfet dans le délai d'un mois à dater de la réception de la demande d'avis, un avis favorable est réputé intervenu dans les conditions précisées ci-dessus.