

Département de l'Ardèche

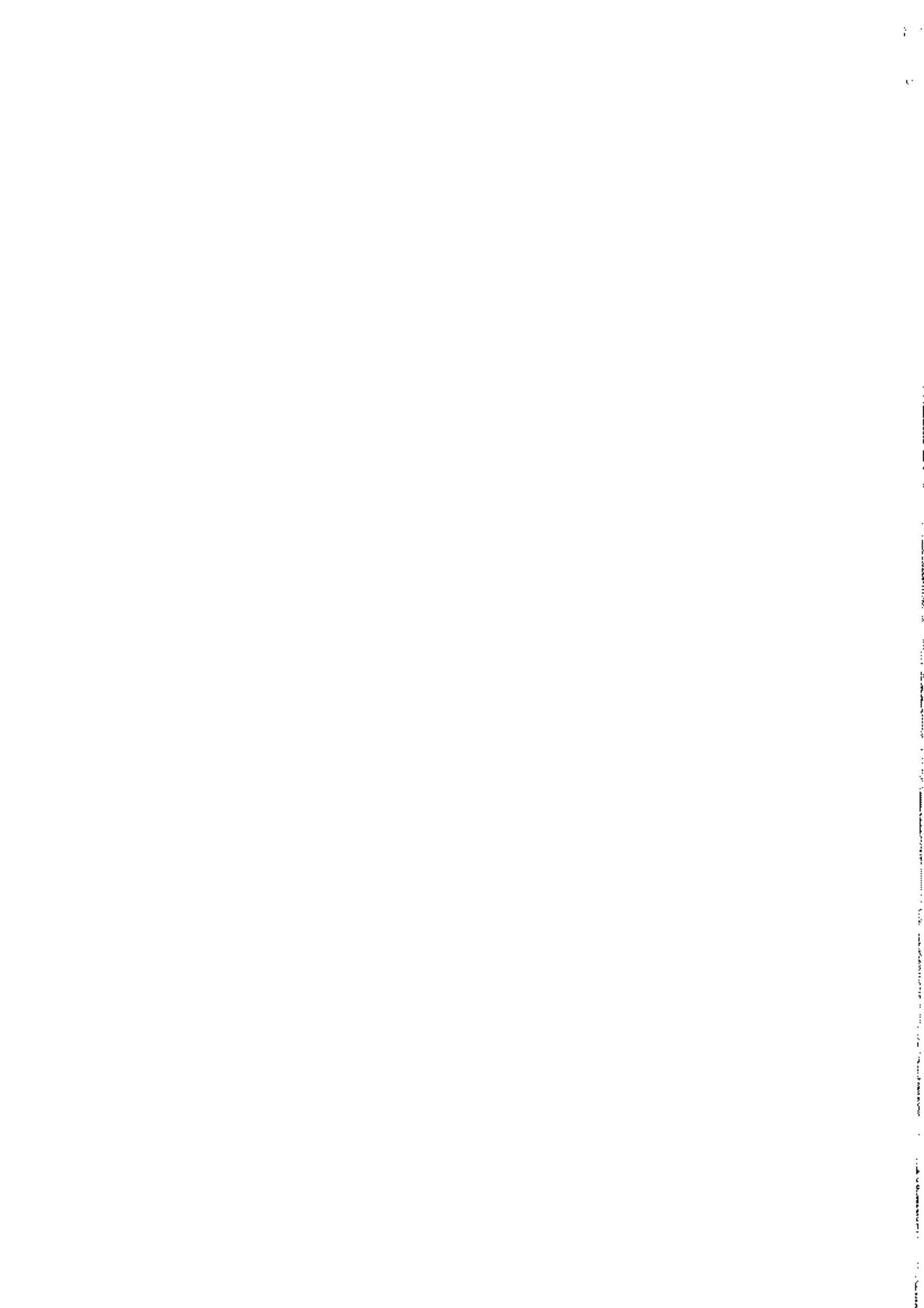
**Commune de
ST-VINCENT-DE-BARRES**

**Plan
Local
d'Urbanisme**

V. OUK

3 – Règlement (Pièce écrite)

PRESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION	ARRET DU PROJET DE MODIFICATION	APPROBATION
24 septembre 2012	24 septembre 2012	25 février 2013



SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	2
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE U	10
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	15
ZONE AU	16
ZONE AUa	19
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	26
ZONE A	27
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	32
ZONE N	33
TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	38
Article 11 commun à l'ensemble des zones	39
TITRE VII - DEFINITIONS	42

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Notamment, le règlement définit les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

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

Les titres II, III, IV et V déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles. L'article 11 (Aspect extérieur) est commun à toutes les zones et fait l'objet du titre VI.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

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

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

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

- Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- Article 3** : Accès et voirie
- Article 4** : Desserte par les réseaux
- Article 5** : Caractéristiques des terrains
- 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.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

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

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123.1 et R 123.9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **ST-VINCENT-DE-BARRES**.

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

1 Les dispositions des articles R 111-2, 111-4, 111-15 et 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :

- | | |
|-------------------------|--|
| <i>Article R 111-2</i> | refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. |
| <i>Article R 111-4</i> | refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. |
| <i>Article R 111-15</i> | Refus ou prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. |
| <i>Article R 111-21</i> | refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. |

- 2 L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions prévues aux articles L 111-9 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- 3 L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme définit les conditions de construction au voisinage des grands axes de circulation.
- 4 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 5 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

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

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

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

Il faut ajouter à cela les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction et changement de destination).

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

7 - DEFINITIONS

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

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

8 – ACTIVITES BRUYANTES

Pour les zones ouvertes à l'habitat, « toute demande concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagnée d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore » (cf. arrêté préfectoral « bruits de voisinage » du 29 novembre 2004).

9 – ELEMENTS IDENTIFIES EN APPLICATION DU 7° DE L'ARTICLE L.123-1 COMME PRESENTANT UN INTERÊT PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Les travaux effectués sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Symboles particuliers :

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

ZONE U

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée ou sur le point de l'être et en majeure partie déjà urbanisée.

Zone à caractère multifonctionnel (habitat, commerces, services, équipements collectifs...) dans laquelle sont distingués deux secteurs :

- **un secteur Uv correspondant au village ancien dense où les constructions sont édifiées en ordre continu ;**
- **Un secteur Ue correspondant aux secteurs situés dans la plaine.**

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt.
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes*, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*.
- d) Les carrières*.
- e) Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.

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

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

- a) Les constructions à usage :
- de commerce, artisanal, de bureaux et de services à condition que la construction soit de type traditionnel ou présente un aspect architectural de qualité et assurant son intégration dans l'environnement ;
 - d'annexe, sous réserve qu'elle soit réalisée avec des matériaux harmonisés à la construction principale,
 - de piscine.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

□ EAU POTABLE :

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

□ ASSAINISSEMENT :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement au réseau d'assainissement public de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées :

En secteur Uv : toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

En secteur Ue : en absence de réseau collectif, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du terrain concerné. Ce dispositif devra faire l'objet d'une autorisation explicite du service compétent.

Eaux de piscine

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, la résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par un dispositif de rétention.

ELECTRICITE ET TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur Ue, en l'absence de réseau public d'assainissement, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

En secteur Uv :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies.

En secteur Ue :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- à l'alignement actuel ou futur des voies sauf pour les voies mentionnées ci-dessous
- de 75 m par rapport à l'axe de la route départementale n°2
- de 20 m par rapport à l'axe de la route départementale n°322.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre semi-continu sur l'une au moins des limites latérales, en s'accolant au bâti existant s'il y en a.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis sans réduire le recul existant.

En secteur Ue :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle ci-dessus sont admis sans réduire le recul existant.

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

En secteur Uv, les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale.
Les piscines ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* des constructions et ouvrages techniques doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

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

– Murs et clôtures

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Si elle est constituée d'une partie pleine surmontée d'un grillage ou d'une barrière, la hauteur de la partie bâtie ne peut dépasser 0,60 mètre de hauteur.

Néanmoins les murs peuvent être plus élevés pour s'aligner avec des murs existants. Dans tous les cas, ils doivent s'harmoniser avec l'architecture environnante et être réalisées en pierres ou en maçonnerie enduite.

– Annexes

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone réservée pour une urbanisation future destinée à assurer, à terme, le développement de la commune.

La zone n'est pas suffisamment équipée pour accepter des constructions, elle est donc inconstructible.

Sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après réalisation des équipements publics à proximité et notamment le réseau d'assainissement et un dispositif d'épuration à proximité et modification du P.L.U. Elle devra alors faire l'objet d'une organisation d'ensemble.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes à condition de respecter les dispositions ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les constructions à usage d'annexes détachées des bâtiments existants sont autorisées, à condition qu'elles soient limitées à 40 m² de surface hors œuvre au total sur le tènement support de la construction, et qu'elles soient réalisées avec des matériaux harmonisés à la construction principale. Toutefois, il peut être toléré le dépassement de leur surface de 40 à 60 m², à condition que ce dépassement ne soit pas clos.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE AU 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

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

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie : Ces ouvrages peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies.

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

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme, en fonction de la réalisation des équipements de la zone, à vocation principale d'habitat. Elle permettra le développement mesuré du hameau de Serre et du quartier de Mourre-Ouest.

Elle comprend les secteurs AUa1 et AUa2 dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation diffèrent :

- **AUa1 : urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et selon les modalités définies par le règlement (Cf. article AUa 2) et après réalisation du réseau collectif d'assainissement et de l'unité de traitement.**
- **AUa2 : urbanisation admise après réalisation du réseau collectif d'assainissement et de l'unité de traitement et en outre, pour la zone AUa2 quartier MOURE, après aménagement du carrefour sur la RD322.**

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

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) **les constructions à usage :**
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
- b) **les installations et travaux divers suivants :**
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes.
- c) **Les carrières*.**
- d) **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*.**
- e) **les installations classées pour la protection de l'environnement.**

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

- 1) Dans l'ensemble de la zone, sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :**
- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - L'aménagement* sans changement de destination et l'extension* mesurée des constructions existantes.
 - La reconstruction* des bâtiments dans leur volume initial, en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
 - b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs*, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
 - c) Les constructions à usage d'annexe à condition qu'elles soient réalisées avec des matériaux en harmonie avec la construction principale.
 - d) Les piscines à condition d'être liées à une habitation existante.
 - e) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Dans l'ensemble de la zone, après raccordement à un réseau collectif d'assainissement et à une unité de traitement seront en outre admis :**

L'extension et le changement de destination des constructions existantes.

- 3) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 3.3 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :**

3.1) - Le secteur AUa1 du hameau du Serre, d'une contenance de 9000 m² environ, ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après son raccordement au réseau collectif d'assainissement et à l'unité de traitement. Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement. Cette opération pourra être réalisée en 2 sous zones :

- AUa1-1 : partie située au nord ouest du chemin d'accès,
- AUa1-2 : partie située au sud est du chemin d'accès.

Le dimensionnement des ouvrages communs devra prévoir d'emblée les 2 phases. L'accès unique pour tous les lots de la parcelle ZC 153 est confirmé par la route forestière reliant Saint Vincent de Barrés à Cruas. Les abords de la voirie interne seront végétalisés de préférence par des essences locales variées (arbres de haute tige...).

3.2) – Le secteur AUa2 peut être ouvert à l'urbanisation après son raccordement à un réseau collectif d'assainissement et à une unité de traitement et en outre, pour le secteur AUa2 quartier Moure, avec l'aménagement du carrefour sur la RD 322.

3.3) - Sous réserve des dispositions mentionnées aux paragraphes 3.1 et 3.2 ci - avant, sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,

- de commerce, artisanal, de bureaux et de services à condition que la construction soit de type traditionnel ou présente un aspect architectural de qualité et assurant son intégration dans l'environnement ;
 - d'annexes, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des matériaux harmonisés à la construction principale,
 - de piscine
 - d'équipement collectif à condition d'être compatible avec la vocation de la zone.
- b) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
- les aires de jeux et de sports* ouvertes au public,
 - les aires de stationnement* de véhicules ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Et spécifiquement pour le secteur AUa1 le Serre, les constructions à usage :
- d'habitation,
 - d'annexes, sous réserve qu'elles soient réalisées avec des matériaux harmonisés à la construction principale,
 - de piscine,
 - d'équipement collectif à condition d'être compatible avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie des opérations d'ensemble doivent respecter les principes définis aux orientations d'aménagement.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

□ EAU POTABLE :

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

□ ASSAINISSEMENT :

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

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

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau public d'assainissement sera de type séparatif.

Eaux de piscine

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, la résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par un dispositif de rétention selon la nature du sol.

□ ELECTRICITE ET TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies sauf pour la voie mentionnée ci-dessous
- de 20 m par rapport à l'axe de la route départementale n°322.
- de 30 m par rapport à l'axe de la route départementale n°2

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

L'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle ci-dessus sont admis sans réduire le recul existant.

Pour la zone AUa1 du hameau du Serre :

- Les constructions devront systématiquement avoir une façade positionnée sur une limite séparative, par l'intermédiaire des garages, de préférence. La longueur de la construction sur la limite séparative ne devra pas excéder huit mètres (8m),
- Les parties de construction non contiguës aux limites de propriété, devront être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, devra être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de trois mètres (3m).

L'implantation des constructions devra s'inscrire et respecter les zones définies pour la constructibilité sur chacun des lots figurant au schéma d'opération d'aménagement et de programmation figurant au document N°2b – Orientations d'Aménagement relatives à des secteurs particuliers.

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

Non réglementé.

Dans la zone AUa 1 du hameau du Serre :

- L'ensemble bâti sur chaque lot doit former un tout architectural; en conséquence, les annexes principales (garages ou abri-voitures) devront être incorporées, accolées ou reliées par une liaison architecturale au bâtiment principal. Les arcades non justifiées sont à proscrire,
- La construction des piscines est autorisée à l'extérieur des zones d'implantation prévues au schéma d'opération d'aménagement et de programmation,
- Les cuisines d'été ou pool-house seront admis en dehors des zones de constructibilité et ne pourront excéder 15 m², tout en étant accolés ou en recul de 4m00 des limites séparatives et de la bâtisse principale,
- Les abris de jardins ou autres annexes différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être disjoints du bâtiment principal et sont autorisés à condition que leurs superficies ne dépassent pas 10 m² d'emprise au sol et que leur nombre soit limité à deux par lot. Ils peuvent être édifiés à l'extérieur des zones d'implantation prévues au schéma d'opération d'aménagement et de programmation,
- Gestion des eaux pluviales : les ouvrages de réservoir d'eau pourront être réalisés hors zone de constructibilité avec impact visuel dans le respect de l'environnement.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé sauf en secteur AUa1 où le coefficient d'emprise au sol est limité à 40% du terrain support des constructions.

Pour la zone du hameau du Serre :

L'implantation des constructions devra s'inscrire et respecter les zones définies pour la constructibilité sur chacun des lots figurant au schéma d'opération d'aménagement et de

programmation figurant au document N°2b – Orientations d'Aménagement relatives à des secteurs particuliers.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale au faitage des constructions est fixée à 8 m 00, même dans la zone AUa1.

La hauteur maximale au faitage des constructions (garage de préférence) édifiées en limite séparative ne pourra excéder une hauteur de trois mètres cinquante (3 m 50).

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

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

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

– Murs et clôtures

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple ou d'un muret de 0,60 mètre au maximum surmonté d'un grillage. La hauteur maximum totale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

– Annexes

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

Dans la zone AUa1 du hameau du Serre :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant du site et des paysages. Toutefois, les architectures contemporaines pourront être admises ainsi que les constructions en bois.

Les matériaux préconisés pour la construction sont :

- Les génoises, ou à défaut le bois teinté, naturel ou peint, en charpente apparente, lambris ou voliges à couvre joints,
- Les enduits tyroliens écrasés ou rustiques, fins ou grésés de teinte similaire aux pierres des bâtiments constituant la partie principale du village du Serre,
- Les matériaux d'imitation et de placage sont interdits, les matériaux de bardage métalliques sont interdits,
- Les documents graphiques du PC ou de la DP présenteront la palette graphique des couleurs choisies pour l'ensemble des éléments des façades (couleur des murs, des volets, des fenêtres, des portes et portails, des toits, des clôtures),
- Les toitures seront réalisées en tuile canal de préférence ou similaire. Néanmoins, la tuile romane pourra être utilisée. Dans tous les cas, les teintes seront claires, le rouge étant exclus. Les pentes varieront entre 28 et 35 % suivant les contraintes des matériaux utilisés,
- L'orientation des faitages devra être perpendiculaire à la limite séparative sur laquelle une des façades du bâtiment sera implantée. Toutefois, il pourra être admis une orientation de

- faitage différent sur une partie de la construction et du côté opposé à la limite séparative,
- Si la longueur des façades excède douze mètres, celle-ci comportera un décroché,
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront intégrés aux toitures,
- Les dispositifs de fermeture des balcons, terrasses et véranda devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture du bâtiment notamment pour ce qui est couleurs et des matériaux employés.

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 2 places par logement.

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

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

- a) Les aires de stationnement* et les espaces libres doivent être plantés.
- b) Dans les opérations d'aménagement et de constructions comportant au moins dix logements, il est exigé des espaces verts collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables) à raison de 5 % de la surface totale du lotissement ou de l'opération.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales et variées seront recherchés.

Le respect du paysage est impératif.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend un secteur protégé **Ap** à forte valeur agricole et paysagère.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article A 2.

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

Sont autorisées, sauf en secteur Ap, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires :
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'amélioration du confort de l'habitation existant de l'exploitant(e) et de sa famille,
 - aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone,
- Les changements de destination : en effet, certaines constructions anciennes situées au cœur de la zone agricole et qui ne sont plus utilisées à des fins agricoles présentent un intérêt architectural ou patrimonial qui justifie qu'elles puissent faire l'objet d'un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole. (En application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi UH du 2 juillet 2003). Pour la liste des bâtiments concernés, voir l'article 15 du présent règlement de la zone A.

En secteur Ap, sont seuls autorisés les occupations et utilisations du sol ci-après à condition de ne pas nuire à l'intérêt agricole ou paysager du site concerné:

- Les infrastructures techniques nécessaires :
 - à l'exploitation agricole (notamment type station irrigation)
 - aux services publics ou d'intérêt collectif,

Les constructions à usage d'annexes détachées des bâtiments existants, à condition qu'elles soient limitées à 40 m² de surface hors œuvre au total sur le tènement support de la construction, et qu'elles soient réalisées avec des matériaux harmonisés à la construction principale. Toutefois, en zone A, il peut être toléré le dépassement de leur surface de 40 à 60 m², à condition que ce dépassement ne soit pas clos et, étant précisé qu'en zone Ap, ces constructions devront être

légères, restreintes à 40 m² maximum, démontables si besoin, non fermées sur tous les côtés, en continuité d'ouvrages existants et particulièrement insérées au niveau paysager.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

□ EAU POTABLE

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

□ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

a) Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En cas d'absence de réseau, il peut être autorisé un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol, et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

b) Eaux usées agricoles :

Le déversement dans les égouts des effluents autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau. Cette autorisation fixe, suivant la nature des effluents, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

En cas d'impossibilité de raccordement ou d'absence de réseau, pourra être admis pour les effluents agricoles un dispositif de traitement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol, et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

Eaux de piscine

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, la résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par un dispositif de rétention.

ELECTRICITE ET TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement et pour les constructions nouvelles, ces réseaux doivent être enterrés à l'intérieur du tènement support du projet.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies sauf celles mentionnées ci-dessous ;
- de 20 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la route départementale n°2 pour les bâtiments d'exploitation agricole ;
- de 30 m par rapport à l'axe de la route départementale n°2 pour les habitations ;
- de 20 m par rapport à l'axe de la route départementale n°322.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale au faîtage pour les bâtiments d'habitation est fixée à 8 mètres.

La hauteur maximale au faîtage des bâtiments agricoles est fixée à 10 m. (Les superstructures de type cheminée, silo étant exclues du calcul).

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

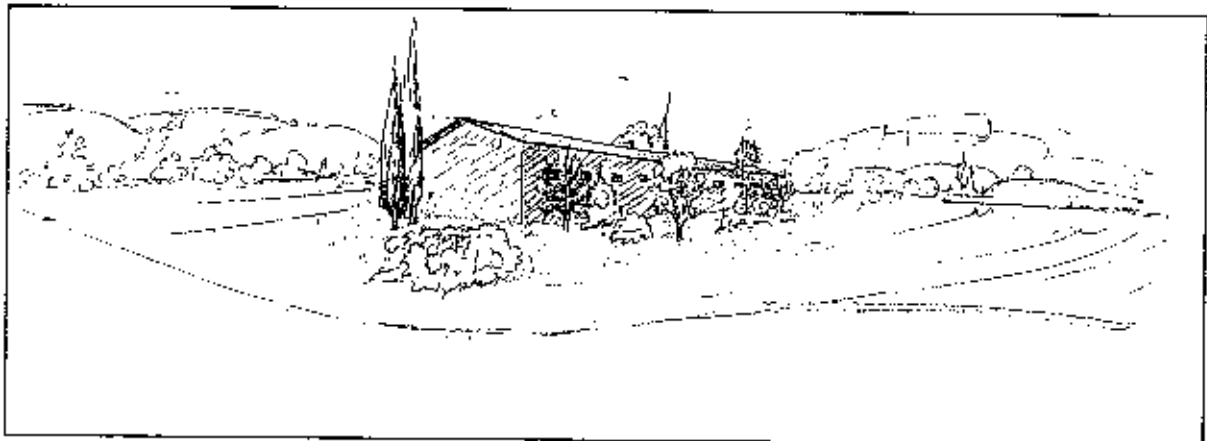
Se reporter au titre VI.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

- a) Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles, s'inspirant du ci-dessous.



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

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - CHANGEMENT DE DESTINATION POUR D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES

Certaines constructions situées au cœur de la zone agricole et qui ne sont plus utilisées à des fins agricoles présentent un intérêt architectural ou patrimonial qui justifie qu'elles puissent faire l'objet

d'un changement de destination ne compromettant pas l'exploitation agricole. (En application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme introduit par la loi UH du 2 juillet 2003).

Cet article permet de désigner par l'intermédiaire du règlement du PLU, « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Il ressort clairement des débats parlementaires ayant conduit à cet article que la notion d'intérêt architectural ou patrimonial doit être interprétée de manière souple. Il s'agit d'éviter la restauration d'un bâtiment qui défigurerait le paysage ou d'un simple hangar en tôle ondulée, et non d'identifier des « constructions remarquables ».

Lors de l'élaboration du PLU, la commune avait recensé un bâtiment au lieu-dit « Combegrand » répondant à ces critères.

Après un examen approfondi, que plusieurs bâtiments « en dur » répondant à ces caractéristiques, bien que situés en zone A du PLU, peuvent difficilement évoluer pour l'agriculture du fait notamment de leur inadaptation aux techniques actuelles (taille du matériel, proximité des habitations...)

Ainsi, 4 anciens bâtiments agricoles construits en pierre et situés sur les parcelles suivantes pourront changer de destination : (un signe distinctif ▲ est porté sur le document graphique du PLU) :

1. parcelle AB 45 située quartier Combegrand,
2. parcelle ZD 31 c située quartier Jacquemette,
3. parcelle ZA 84 a située quartier Colombier,
4. Parcelle AM 65 située quartier Mas de l'abeille.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle protégée en raison des risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels.

La zone comprend 2 secteurs particuliers :

- **Ns** à vocation de loisirs et d'accueil touristique,
- **Np** à protéger strictement en raison de son intérêt naturaliste et paysager.

La zone N est en outre concernée par un **secteur de richesses du sous-sol**, repéré par une trame particulière au plan de zonage, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
 - agricole,
 - de bureaux et services,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal et industriel,
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - d'équipement collectif*, **sauf en secteur Ns**,
 - de stationnement.
- b) Les installations classées* pour la protection de l'environnement **sauf dans le secteur de richesses du sous-sol**.
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés et l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes* et des habitations légères de loisirs*, **sauf en secteur Ns**.
- d) Les carrières***sauf dans le secteur de richesses du sous-sol**.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouverts au public, **sauf en secteur Ns**,

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

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Np, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes:
 - l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 250 m² de SHON ou dans le volume existant s'il est supérieur à 250 m² de SHON,
 - le changement de destination pour un usage d'habitation dans la limite du volume existant à la date d'approbation du PLU,
 - l'aménagement* et l'extension* des constructions à usage d'activités artisanales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas augmenter les nuisances pour le voisinage.
- b) Les constructions à usage d'annexes détachées des bâtiments existants, à condition qu'elles soient limitées à 40 m² de surface hors œuvre au total sur le tènement support de la construction, et qu'elles soient réalisées avec des matériaux harmonisés à la construction principale. Toutefois, en zone N, il peut être toléré le dépassement de leur surface de 40 à 60 m², à condition que ce dépassement ne soit pas clos.
- c) Les piscines lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante et occupée et située à proximité immédiate de cette dernière.
- d) 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.

En secteur Np, est autorisé l'aménagement des constructions existantes dans les limites du volume existant. Les éventuelles annexes devront être légères, restreintes à 40 m² maximum, démontables si besoin, non fermées sur tous les côtés, en continuité d'ouvrages existants et particulièrement insérées au niveau paysager.

En secteur Ns, sont autorisées les installations et constructions à usage d'équipements collectifs, les aires de jeux et de sport, le camping et le stationnement des caravanes.

Dans le secteur de richesses du sous-sol, sont autorisés toutes les installations et constructions (y compris classées) ainsi que les affouillements et exhaussement de sol liés et nécessaires à l'exploitation de carrières.

En outre, dans l'ensemble de la zone sont autorisés les ouvrages techniques, y compris les installations classées, nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, à condition de ne pas nuire à l'intérêt écologique ou paysager du site concerné.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

□ EAU POTABLE

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

□ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

En cas d'absence de réseau, il peut être autorisé un dispositif d'assainissement autonome adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol, et conforme à la réglementation et aux normes techniques en vigueur.

Eaux de piscine

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application du décret n° 94-469 du 3 juin 1994.

Eaux pluviales

Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.

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

En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, la résorption des eaux pluviales devra être assurée sur le terrain d'assiette par un dispositif de rétention.

En secteur Nc, l'exploitation de la carrière ne doit pas conduire à détourner les eaux pluviales.

□ ELECTRICITE ET TELEPHONE

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de superficie minimale de terrain pour construire. Cependant, en l'absence de réseau public d'égouts, la parcelle support du projet de construction devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la nature du terrain et à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum :

- de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies sauf celles mentionnées ci-dessous ;
- de 30 m par rapport à l'axe de la route départementale n°2.
- de 20 m par rapport à l'axe de la route départementale n°322.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* maximale au faîtage est fixée à 8 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements*, extensions* et reconstructions* de bâtiments existants à condition de ne pas augmenter la hauteur initiale.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter au titre VI.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

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

Dans le secteur de richesses du sous-sol l'exploitation sera conduite et les terrains seront réaménagés conformément aux dispositions fixées par l'article 5 de l'arrêté préfectoral autorisant l'exploitation.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

TITRE VI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 commun à l'ensemble des zones

I- LE BATI ANCIEN

VOLUMES

Les constructions traditionnelles morcellent les volumes pour s'adapter à la pente et à la forme du terrain.

La volumétrie du bâti ancien (pente des toits, volumes annexes,...) devra être respectée ou reconstituée à l'identique.

TOITURES

La pente de la toiture originelle sera respectée. La création d'ouverture non intégrée à la pente du toit (type lucarnes ou chien assis ...) est à proscrire.

DÉPASSÉ DE TOITURE

Les génoises à 2 ou 3 rangs seront conservées au dessus des murs, les chevrons débordants (avec volige au dessus des chevrons) sont situés au droit des parties couvertes non closes. Il n'y a pas de débord de toiture.

OUVERTURES

Baies :

La création d'une nouvelle ouverture devra respecter l'ordonnancement général de la façade existante.

L'encadrement de la nouvelle baie sera réalisé dans un matériau d'aspect similaire aux autres ouvertures et la proportion hauteur par rapport à largeur de cette nouvelle baie devra être semblable à celle des baies existantes.

FACADES

Les bâtiments en pierre de basalte seront jointoyés au mortier de chaux naturelle teinté par des sables d'origine locale. Le rejointoiement ne fera pas saillie.

Si le bâtiment à rénover est enduit, celui-ci sera constitué de chaux teintée par des sables d'origine locale ou des colorants minéraux, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

ELÉMENTS DE DECOR OU ARCHITECTURAUX

Tous les ornements devront être conservés et restaurés à l'identique.

Les encadrements en pierre, appuis de fenêtre seront préservés et remis en état. Ces mesures de conservation s'appliquent également aux éléments intérieurs ; escaliers, rampes, cheminées ...

II- LE BATI CONTEMPORAIN

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
La construction s'adaptera à la pente en s'étageant par niveaux suivant le profil du terrain ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

L'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine existante (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...) et en respecter les caractéristiques (notamment celles des immeubles voisins) du point de vue du volume, de la couleur, du rythme des percements ...

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ASPECT GÉNÉRAL

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossiers (exemple : fausses briques, faux parements pierre; pastiche de colonnade, etc ...) ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont interdits.

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

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

FACADES

Les matériaux brillants, réfléchissants et les couleurs vives sont interdits.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade ou apparents dans le tableau sont interdits. Ils doivent être masqués dans la construction.

TOITURES

Pour les constructions traditionnelles, la pente de la toiture se situera dans une fourchette entre 30 et 35 %.

Les lucarnes ou chiens assis sont proscrits.

Les toitures des habitations doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

CLÔTURES

Elles doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées par un grillage ou une murette (hauteur maximum 0,6 mètre) surmontée d'un grillage de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Dans le village et les parties anciennes des hameaux, les murs pleins en continuité de murs existants sont autorisés. Ils doivent alors présenter une similarité d'aspect et de couleur avec les murs existants.

L'extension d'une clôture existante pourra se faire selon les mêmes dispositifs et matériaux que l'existant.

ANNEXES

Celles-ci doivent constituer un complément nécessaire à une construction existante.

Elles devront être réalisées dans des matériaux de même aspect, tant pour la façade que pour la couverture, sauf impossibilité technique liée à la nature ou à la structure du bâtiment (pergola par exemple).

TITRE VII - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

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

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

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

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils peuvent comporter de 10 à 49 unités, ces aménagements sont soumis à une déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme). Ils sont soumis à permis d'aménager pour les aires susceptibles de contenir au moins 50 unités (article R.421-19 du Code de l'Urbanisme)

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) sur une construction existante n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE

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

Les annexes sont réputées avoir la même destination que le bâtiment principal (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

CARAVANE

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

CARRIERE

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

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 ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

Il s'agit des bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Les entrepôts constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à usage commercial.

CONSTRUCTIONS DE TYPE TRADITIONNEL

Son appelées constructions de type traditionnel les édifices réalisés en matériaux nobles (pierres, parpaings, briques, ...) autres que bardages métalliques et recouverts de matériaux traditionnellement utilisés à Saint-Vincent-de-Barrès à savoir la tuile.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article R 442-2 du code de l'urbanisme) sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE

(Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

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

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

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

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

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

EMPLACEMENT RESERVE

(Articles L.123-1-8, L 123-17 et L 230-1 à L 230-5 du Code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics, installations d'intérêt général ou espaces verts. 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.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTIONS

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

Ces installations sont soumises à permis d'aménager dans le cas où leur surface est supérieure à 2 ha.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre. Cette reconstruction est autorisée par l'article L. 111-3 du C.U. sauf si le PLU en dispose autrement.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

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

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

