

Plan Local d'Urbanisme Règlement issu de la Modification n°1



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CELINE GRIEU

Pièce n°	PLU approuvé le :	Modification n°1 en date du :
05	22 janvier 2016	

Sommaire

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	7
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	8
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	9
6. ACCES ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES	9
7. PRISE EN COMPTE DES RISQUES	9
8. DEFINITIONS	11
 TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES "ZONES U"	13
ZONE UA	15
ZONE UB	25
ZONE UH	35
 TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES "ZONES AU"	45
 TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	67
 TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES "ZONES N"	79
 TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS (ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES)	91
 TITRE 7 - DEFINITIONS	93

Titre 1

Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune **des Haies**.

2. Effets respectifs du règlement et des autres législations et réglementations relatives à l'occupation du sol

1 - 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 PLU),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

3 - Les dispositions de l'article L 531-14 du code du patrimoine et notamment le livre V ainsi que le décret n° 2004-90 du 3 Juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

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

3. Délimitation du territoire en zones

Le code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones (suite au décret du 28 décembre 2015):

Art. *R.151-18. - Les zones urbaines sont dites "zones U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Art. *R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. *R.151-22. - Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. *R.151-24. - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

4. Occupations et utilisations du sol réglementées par le P.L.U. (avant le décret du 28 décembre 2015)

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

- les constructions à usage :
 - ▶ d'habitation,
 - ▶ hôtelier,
 - ▶ de commerce,
 - ▶ industriel,
 - ▶ artisanal,
 - ▶ de bureaux,
 - ▶ d'entrepôts,
 - ▶ agricole,
 - ▶ de stationnement,
 - ▶ d'annexes,
 - ▶ de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures et les murs de soutènement,
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ▶ parcs d'attractions ouverts au public,
 - ▶ aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - ▶ aires de stationnement ouvertes au public,
 - ▶ dépôts de véhicules,
 - ▶ garages collectifs de caravanes,
 - ▶ affouillements et exhaussements de sol,
 - ▶ tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

5. Adaptations mineures de certaines règles

Les dispositions des articles 3 à 16 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 L152-3 du code de l'urbanisme).

6. Accès et rejet des eaux pluviales le long des départementales

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

7. Prise en compte des risques

7.1 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

Ce zonage implique des règles de construction parasismiques spécifiques, qui s'imposent, selon l'arrêté du 22 octobre 2010, à l'ensemble des nouvelles constructions (et, sous certaines conditions, aux bâtiments anciens) classées dans les bâtiments « d'importance » II, III et IV.

7.2 - Risques géologiques :

Une étude a été réalisée par le bureau d'études Hydrogéotechnique Sud Est. Elle a permis de définir des zones avec des contraintes spécifiques. Elle est annexée au présent PLU. Ces zones sont traduites dans le document graphique (Pièce n°04-3 – Plan des risques).

Zone rouge : Zone dite de « type 1 » de pente forte (supérieure à 35-40%) où le substratum n'est pas affleurant et/ou des traces d'instabilités récentes ou anciennes sont visibles

Zone orange : Zone dite de « type 2 » de pente supérieure à 15 % et/ou où le substratum rocheux peut affleurer de manière sporadique ou être pressenti à profondeur faible (<2m) à moyenne (2 à 4 m).

Zone jaune: Zone dite de « type 3 » de faible pente inférieure à 15 %.

7.2.1 - Zone rouge de type 1 de pente forte (supérieure à 35-40%) :

Compte tenu :

- des fortes pentes
- et/ou de l'absence du substratum rocheux en surface
- et/ou de venue d'eau
- et de la morphologie localement irrégulière de ces zones,

les constructions sont interdites.

7.2.2 - Zone orange de type 2 de pente supérieure à 15 %:

Les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sont autorisées sous réserve :

- pour ce qui est de leur implantation :
 - ▶ de respecter un retrait minimum de 5 m des zones de pente supérieure à 45 %
 - ▶ de s'écarter des creux de talwegs et zones humides
- pour ce qui est des terrassements :
 - ▶ de limiter les amplitudes de mouvements de terre à 3 m en déblais et 2 m en remblais
 - ▶ de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical (3H/2V)
 - ▶ si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, de prévoir des dispositifs de soutènement
- pour ce qui est du drainage et de la gestion des eaux usées et pluviales :
 - ▶ d'interdire toute infiltration d'eau en contexte de pentes
 - ▶ de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes

- ▶ de raccorder les habitations nouvelles au réseau d'eaux usées où on s'orientera vers des filtres à sables drainés verticaux, solution transitoire soumise à l'autorisation des services compétents. Le rejet des eaux usées après traitement reste problématique : il sera interdit dans les pentes et impossible en profondeur dans le rocher, ce qui impose de conduire ces eaux jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé...)
- ▶ de gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

7.2.3 – Zone jaune de type 3 de faible pente inférieure à 15 % :

Les terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions sont autorisées sous réserve de respecter un retrait minimum de 5 m des zones de pente supérieure à 15 %.

A défaut, ce sont les dispositions applicables aux terrassements, extensions, constructions nouvelles et/ou reconstructions en zone orange de type 2 qui s'appliquent.

7.3 – Risque minier :

La commune comporte, sur le secteur de Rivoire, une ancienne zone de travaux miniers (voir le Document Graphique – Pièce n°04-3). En l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers, **l'article R111-2 du Code de l'urbanisme doit s'appliquer**. L'article R.111-2 du Code de l'urbanisme dispose qu' « un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

En l'état, **aucun aménagement ni construction ne pourront être acceptés au sein de cette zone.**

7.4 – Risque de transport de matières dangereuses :

La commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses, du fait de la présence :

o d'une canalisation de transport de propylène liquéfié

Les règles de maîtrise de l'urbanisation s'imposant à ce type de canalisations sont issues de l'arrêté du 5 mars 2014.

Les risques et périmètres liés au passage de la canalisation de propylène sur la commune sont les suivants :

- ▶ Perte de confinement de la canalisation liée à une fissure ou une corrosion sur un tube. L'évènement redouté conduit alors à :
 - ➔ Des effets irréversibles limités à une zone de 60 m de part et d'autre de la canalisation ;
 - ➔ Des premiers effets létaux limités à une zone de 30 m de part et d'autre de la canalisation ;
 - ➔ Des effets létaux significatifs limités à une zone de 25 m de part et d'autre de la canalisation.
- ▶ Perte de confinement liée à une rupture franche suite à une agression externe. Ce scénario est le scénario de référence lorsque la canalisation n'est pas protégée. Ses conséquences s'étendraient jusqu'à :
 - ➔ 350 m de part et d'autre de la canalisation pour les effets irréversibles ;
 - ➔ 150 m de part et d'autre de la canalisation pour les premiers effets létaux ;
 - ➔ 120 m de part et d'autre de la canalisation pour les effets létaux significatifs.

A noter que la mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure, ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire :

- ➔ La zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles, à 60 m de part et d'autre de la canalisation ;
- ➔ La zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux, à 30 m de part et d'autre de la canalisation ;
- ➔ La zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs, à 25 m de part et d'autre de la canalisation.

Le Porteur à connaissance fait enfin état de servitudes dites fortes sur des zones plus restreintes, demandant au PLU des Haies d'imposer :

- Une bande de servitude forte non aedificandi et non plantandi de 5 m (loi n°65-498 du 29 juin 1965 articles 2 et 3 ; décret n°65-881 du 18 octobre 1965 article 17) ;
- Une bande de terrain de 10 m de large pour les servitudes de passage (décret n°65-881 du 18 octobre 1965 article 17 ; arrêté ministériel du 1^{er} juin 1971 d'approbation des caractéristiques de l'ouvrage) ;
- Une bande de terrain de 10 m non plantandi dans les zones forestières

o **de trois canalisations de transport de gaz naturel haute pression**

Les 3 canalisations de gaz qui traversent le territoire des Haies entraînent l'application de **l'arrêté du 5 mars 2014**, qui identifie les risques afférents aux canalisations de transport de gaz naturel qui traversent la commune, à partir des zones de danger qui lui sont liées.

Trois zones de dangers sont mises en évidence:

- ➔ **La zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles :**
- ➔ **La zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux :**
- ➔ **La zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs**

Dans chaque zone, la commune ou tout porteur de projet doit informer le transporteur (GRT Gaz - Pôle Exploitation Rhône-Méditerranée - Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoire - 33 rue Pétrequin - BP 6407 - 69413 LYON Cedex 06) des projets de construction et d'aménagement dès la phase d'Avant-Projet Sommaire (APS).

Chaque zone entraîne en outre la mise en place d'une servitude dans laquelle sont normalement interdites (sauf accord préalable de GRT Gaz) :

- les constructions,
- la modification du profil du terrain,
- les plantations d'arbres ou d'arbustes (de plus de 2,70 m de hauteur ou descendant à plus de 0,60 m de profondeur),
- l'installation de poteaux,
- l'édification de murettes (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées).

Toutefois, dans la zone de dangers graves, les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.

Dans l'ensemble des zones, GRT Gaz précise que, compte tenu du faible impact des zones de dangers liées aux canalisations qui passent sur les Haies (au Sud de la commune, sur un secteur agricole), il ne souhaite pas donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages concernés.

8. Définitions

Les astérisques figurant dans ce texte constituent un renvoi aux définitions figurant au Titre 7 du présent règlement.

Titre 2

Dispositions applicables aux zones urbaines dites "zones U"

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale multifonctionnelle de densité moyenne correspondant, pour l'essentiel, au cœur du village, autour du pôle d'équipements publics constitué par la mairie, l'école, l'église et la salle des fêtes.

La zone UA comprend un secteur 1UA (ilot sur le lieu-dit de la Croix, à l'intersection entre le chemin de Vérance et la RD n°59) avec des règles d'occupation des sols spécifiques.

Elle est concernée par un périmètre **d'Orienta**tion** d'Aménagement et de Programmation** (OAP n°1).

La zone UA est concernée par une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).

Dans la zone UA, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.*

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015

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

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- a) **les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage:
 - industriel,
 - agricole,
 - d'entrepôt,
- b) **L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes***, et des habitations légères de loisirs*.
- c) **les autres occupations et utilisations du sol suivantes :**
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*,
- d) l'ouverture de **carrières***

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage:
 - **artisanal** dans la limite de 200m² de surface de plancher*, à l'exception du secteur 1UA,
 - **de commerce** dans la limite de 300 m² de surface de plancher*dans la zone UA et de 150 m² de surface de plancher dans le secteur 1UA,
- b) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) **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.
- d) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

- 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.
- c) Les parcelles comportant des constructions existantes ne peuvent avoir un accès supplémentaire. L'accès existant doit être maintenu et commun aux constructions existantes et futures.
- d) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 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.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Au sein de ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

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

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle d'implantation

Les façades sur voies et emprises publiques doivent être implantées **dans une bande comprise entre 0 et 6 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Dans le cas d'un retrait, l'alignement* devra être assuré par un mur de clôture et/ou une construction annexe.

Les piscines s'implanteront avec un **retrait minimum de 2 mètres** par rapport à l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-2 Règles d'implantation générales

Les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins**.

Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative **ne pourra être inférieure à 3 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol

Non réglementé

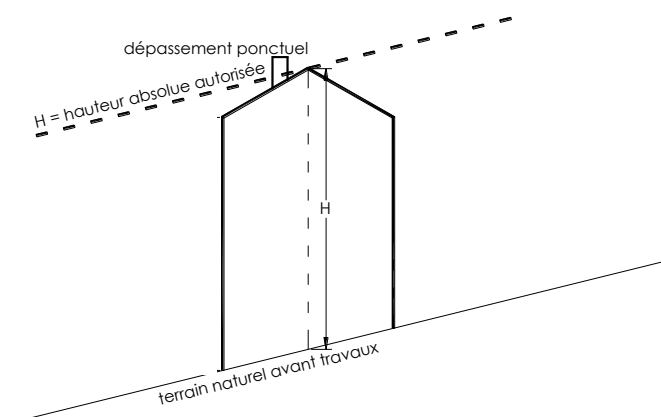
Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur* maximale **est fixée à 12 m au faîtage**. Cette hauteur sera minorée **de 2 m** en présence de toitures terrasses.

La hauteur* des annexes **est limitée à 4m**.



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article UA11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent document.

Article UA 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions neuves à usage d'habitation:**
 - 1 place de stationnement par logement créé.
 - En cas **d'extension**, 1 place de stationnement pour toute extension supérieure à 80 m² de surface de plancher*
 - En cas de **changement de destination** pour un usage d'habitation, il sera demandé 1 place de stationnement par logement supplémentaire créé.

Aucune place de stationnement n'est requise pour les autres occupations du sol admises dans la zone

Règle relative au stationnement des 2 roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 4 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

Article UA 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte:
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) **dans la proportion d'au moins 10 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement créées, répartis de façon homogène.

Article UA14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UA15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Il s'agit d'une zone immédiatement constructible, correspondant aux secteurs urbanisés en extension du cœur du bourg, dont la vocation principale est l'habitat, mais qui reste ouverte aux activités économiques et aux équipements.

Elle rassemble les secteurs suivants : la Croix, Les Varines, Les Acacias, Le Clos du Soleil, Les Champs Blancs.

*La zone **UB** est concernée par une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*

Dans la zone UB, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipale du 20 mars 2015.

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves et travaux sur constructions** à usage:
 - industriel,
 - agricole,
 - d'entrepôt,
 - de commerce
- b) **le camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés,
- c) **l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs**, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- d) **les autres occupations et utilisations du sol suivantes:**
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*
- e) l'ouverture de **carrières***

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur les constructions existantes** à usage **artisanal** dans la limite de 200m² de surface de plancher*, et sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone
- b) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- c) **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.
- d) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- d) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

- e) **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.
- f) Les parcelles comportant des constructions existantes ne peuvent avoir un accès supplémentaire. L'accès existant doit être maintenu et commun aux constructions existantes et futures.
- d) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 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.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Au sein de ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

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

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle d'implantation

L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Les façades sur voies et emprises publiques doivent être implantées à l'alignement ou avec un **retrait compris entre 3 et 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de **2 mètres** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-2 Règle d'implantation générale

L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Les constructions doivent :

- soit s'implanter **sur une seule limite séparative**.
- soit s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport aux limites séparatives.

Les piscines s'implanteront avec un **retrait minimum de 2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé.

Article UB 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article UB 10

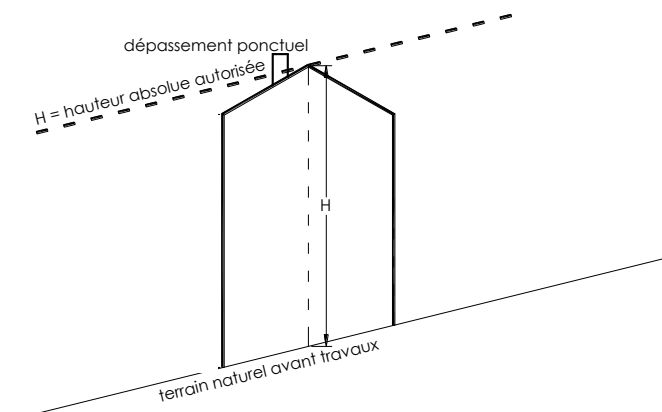
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur* des constructions **est limitée à 8 m au faîtage**.

Cette hauteur **sera minorée de 2 m** en présence de toitures terrasses.

La hauteur* des annexes **est limitée à 4m**.



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article UB 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

Article UB 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions à usage d'habitation doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions à usage d'habitation:**
 - **2 places par logement.**
Pour le logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.
- **Pour les constructions à usage artisanal :**
 - **1 place de stationnement** par tranche complète **de 80 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage.
- **Pour les constructions à usage de bureaux et d'hôtellerie :**
 - **1 place de stationnement** par tranche complète **de 40 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 4 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article UB 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement
- b) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de **plantations** (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- c) Les aires de stationnement*doivent comporter des plantations à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement créées**, répartis de façon homogène

Article UB 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UB15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UB16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine de faible densité où les constructions sont édifiées en règle générale en retrait des voies publiques et en ordre discontinu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone correspond au hameau du Pilon.

La zone UH comprend un secteur UHa, correspondant au cœur ancien du hameau du Pilon, dont le bâti, à l'intersection des routes départementales n°502 et n°59E, s'implante à l'alignement et dispose de caractéristiques patrimoniales partiellement préservées (ancien lieu de repos des diligences en pierres de pays).

La zone UH est concernée par :

- *une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales) ;*
- *une zone de risques géologiques de type 3 repérée par des hachures jaunes sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).*

Dans la zone UH, l'édification des clôtures* est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015..

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

Article UH 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Les constructions neuves à usage:**
 - de bureaux,
 - de commerces,
 - industriel,
 - artisanal,
 - d'hôtellerie,
 - d'entrepôt
 - agricole.
- b) les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*,
- c) **le camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés,
- d) **l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs**, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*.
- e) **les autres occupations et utilisations du sol suivantes:**
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*
 - les garages collectifs de caravanes*
- f) l'ouverture de **carrières***.

Article UH 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- a) **Les constructions neuves à usage d'habitation** sous réserve qu'elles s'implantent en continuité ou en contiguïté du bâti existant.
- b) **Les travaux suivants concernant les constructions** à usage d'activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU 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 60 m² :
 - **l'aménagement et l'extension**, dans la limite de 50 % de l'emprise au sol* existante et d'une seule extension par tènement,
- c) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- d) **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.
- e) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.

Article UH 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- g) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

- h) **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.
- i) Les parcelles comportant des constructions existantes ne peuvent avoir un accès supplémentaire. L'accès existant doit être maintenu et commun aux constructions existantes et futures.
- d) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article UH 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, le raccordement à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau public d'égout, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un fossé d'infiltration.

4-2-2 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.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Au sein de ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 3 repérés par des hachures de couleur jaune au document graphique (pièce n°04-3), et en cas de pente supérieure à 10° (18%), on appliquera les prescriptions données pour la zone de type 2.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

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

Article UH 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle d'implantation

Dans la zone UH à l'exception du secteur UHa, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum **de 3 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Dans le secteur UHa, les constructions s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de **2 mètres** de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- o les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- o les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UH 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-2 Règle d'implantation générale

Dans la zone UH, à l'exception du secteur UHa, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de **3 m** par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UHa, les constructions doivent s'implanter **sur une limite séparative au moins**. Dans le cas d'un retrait, la distance entre la construction et la limite séparative **ne pourra être inférieure à 3 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un **retrait minimum de 2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UH 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Non réglementé.

Article UH 9

Emprise au sol

L'emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain*. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol dans le secteur UHa

Article UH 10

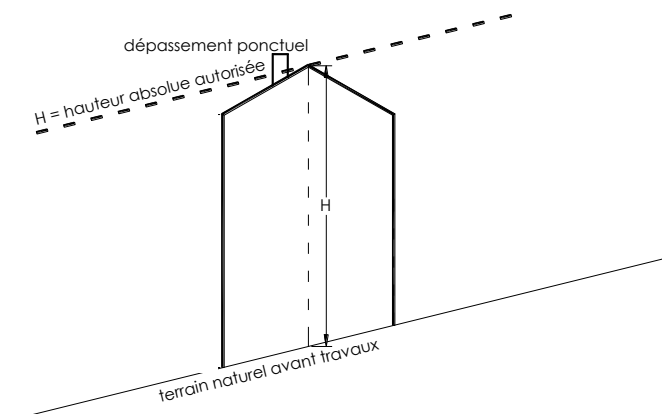
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur* des constructions **est limitée à 8 m au faîtage**

Cette hauteur **sera minorée de 2 m** en présence de toitures terrasses.

La hauteur* des annexes **est limitée à 4m**.



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- Dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article UH 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

Article UH 12

Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés pour les constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions à usage d'habitation:**

- 1 place de stationnement pour toute extension supérieure à 60 m² de surface de plancher*

Article UH 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement
- b) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de **plantations** (espaces verts et arbres) dans la proportion **d'au moins 30 %**.
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement créées**, répartis de façon homogène

Article UH 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UH15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UH16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Titre 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites "zones AU"

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone à urbaniser à dominante d'habitat destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone est localisée au secteur « La Croix –Varines ».

Elle bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUa comporte un secteur 1AUa avec des règles de hauteur différentes.

La zone AUa est concernée par :

- **une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme**, qui autorise le règlement à "délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit".
- un périmètre **d'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation** (OAP n°1). La desserte et l'aménagement de ce secteur doit s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation » (OAP n°1).

La zone AUa est concernée par une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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 interdits :**a) les constructions neuves** à usage:

- industriel
- agricole,
- d'entrepôt*
- artisanal

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 autres occupations et utilisations du sol** suivantes :

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

d) l'ouverture de carrières.

Article AUa 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :**a) Les constructions neuves à usage :**

- **d'habitation**, sous réserve, au sein du secteur S1 concerné par la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, que, lors de la réalisation d'un programme, 25 % de la surface de plancher soit dédiés à des logements abordables*
- **de commerce** dans la limite de 300 m2 de surface de plancher*
- **artisanal**, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et d'être intégré à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 50 % de la surface totale de plancher* de la construction

b) Les piscines (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.**c) les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;**d) 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.

Article AUa 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- o la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - o la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - o le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

- 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.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUa 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 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.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Au sein de ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

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

Article AUa 5

Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article AUa 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle d'implantation générale

L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Les façades sur voies et emprises publiques doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 6 mètres**.

Les piscines s'implanteront **avec un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement**. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article AUa 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-2 Règles d'implantation générales

L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative au moins.
- en retrait des limites séparatives. Dans ce cas la distance entre la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite, soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article AUa 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUa 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUa 10

Hauteur maximum des constructions

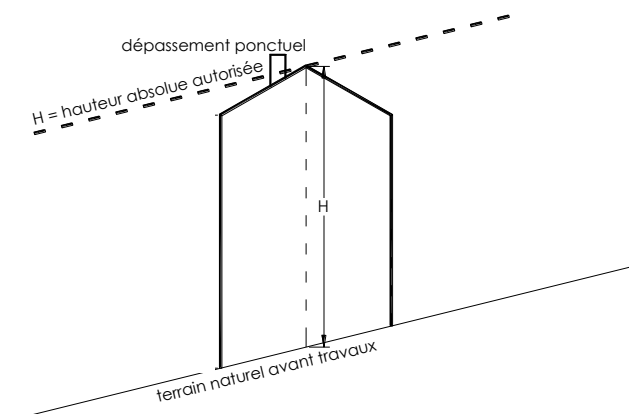
La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage.

Cette hauteur est à minorer de 2 mètres en présence de toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article AUa 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

Article AUa 12

Réalisation d'aires de 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 et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement.
Pour le logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'hôtellerie :**
1 place de stationnement par tranche complète de **40 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 4 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUa 13

Réalisation d'espaces libres – d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement
- b) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de **plantations** (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 20%
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations : **au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement créées**, réparties de façon homogène

Article AUa 14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AUa15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article AUa16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE AUb

CARACTERISTIQUES GENERALES

Zone à urbaniser à dominante d'habitat destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Cette zone est localisée au lieu dit « Acacias-Champs Blanc »

Cette zone bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante urbanisable à court ou moyen termes. L'urbanisation du secteur est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone AUb est concernée par :

- un périmètre **d'Orienta**tion** d'Aménagement et de Programmation** (OAP n°2). La desserte et l'aménagement de ces secteurs doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AUb est concernée par une zone de risques géologiques de type 2 repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).

Dans les zones à urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal 20 mars 2015 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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

Article AUb 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **les constructions neuves** à usage:
 - industriel
 - agricole,
 - d'entrepôt*
 - de commerce
 - d'hôtellerie
- 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 autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction* ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*
- d) l'ouverture de **carrières**.

Article AUb 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **Les constructions neuves à usage :**
 - **de bureau**, à condition qu'il soit intégré à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 50% de la surface totale de plancher* de la construction
 - **artisanal**, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone et d'être intégré à la construction à usage d'habitation et dans la limite de 50 % de la surface totale de plancher* de la construction
- b) **Les piscines** (y compris couverte) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone.
- c) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- d) **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.

Article AUB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- o la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - o la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - o le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - o **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

- 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.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article AUb 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

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

4-2-2 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.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Au sein de ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

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

Article AUb 5

Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article AUb 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle d'implantation générale

L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU.

Les constructions s'implanteront soit:

- à l'alignement
- avec un retrait minimum de 3 mètres

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres de l'alignement. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

6-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- o les aménagements*, de bâtiments existants et implantés différemment à la règle générale
- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- o les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article AUb 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-2 Règles d'implantation générales

L'implantation des bâtiments sera compatible avec les principes d'aménagement qui figurent dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.

Les constructions doivent s'implanter soit :

- o sur une limite séparative au plus.
- o En retrait des limites séparatives. Dans ce cas la distance entre la construction et la limite séparative ne pourra être inférieure à **3 mètres**.

Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de **2 mètres** par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

7-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article AUb 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AUb 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10

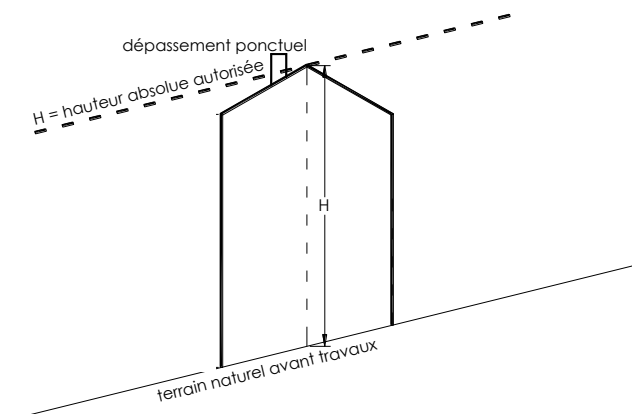
Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

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

Cette hauteur est à minorer **de 2 mètres** en présence de toitures terrasses.

La hauteur des annexes est limitée à **4 mètres**.



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article AUb 11

Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 du présent règlement.

Article AUb 12

Réalisation d'aires de 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 et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
Il est demandé 2 places de stationnement minimum par logement.
Pour le logement locatif aidé par un prêt financé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une seule place de stationnement par logement.
- **Pour les constructions à usage de bureaux:**
1 place de stationnement par tranche complète de **40 m²** de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* affectée à l'habitation, 4 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et les bureaux.

Article AUb 13

Réalisation d'espaces libres – d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau. Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :
 - de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
 - de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
 - de la **composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
 - de la **situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement
- b) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de **plantations** (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30%
- c) Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations : **au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement créées**, réparties de façon homogène

Article AUb 14

Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article AUb15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUb16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 4

Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

ZONE A

CARACTERISTIQUES GENERALES

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

La zone comprend :

- **Un secteur Ah** qui concerne des bâtiments à usage d'activités économiques qui, situés dans l'espace agricole, n'ont aucun lien avec l'agriculture.
Ce secteur Ah particulier autorise une extension limitée des constructions existantes
- **Un secteur Aco**, recouvrant les espaces agricoles particulièrement intéressants sur le plan environnemental (trame verte). Le secteur Aco matérialise ainsi un secteur agricole protégé où toute construction nouvelle est interdite.
- **Un secteur Ap** disposant de qualités paysagères à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (points de vue depuis les routes en balcons), où toute construction nouvelle est interdite.

La zone A est concernée par :

- **une zone de risques géologiques de type 1** repérée par des hachures rouges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).
- **une zone de risques géologiques de type 2** repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).
- **une zone de risques géologiques de type 3** repérée par des hachures jaunes sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).
- **une zone d'anciens travaux miniers** (zone A) repérée par des points marrons sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).
- **des zones de dangers significatifs** (correspondant aux effets irréversibles - "distance IRE"), **graves** (correspondant aux premiers effets létaux ("distance PEL") **ou très graves** (correspondant aux effets létaux significatifs ("distance ELS") **pour la vie humaine, liées au passage de 3 canalisations de transport de gaz.**
Ces zones sont repérées par des hachures violettes sur la carte "Risques" du Document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des Dispositions générales du présent règlement).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour toutes constructions repérées par une croix noire sur le document et protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les prescriptions ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires

Article A1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- Toutes les constructions et installations qui ne sont pas visées à l'article A2
- **Dans la zone de risque géologique de type 1** matérialisée par des hachures rouges, comme au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points marron au Document graphique (Pièce n°04-3), **toutes les constructions et installations, y compris celles qui sont visées à l'article A2.**

Article A2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

2-1 Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A, incluant les secteurs Aco, Ah et Ap :

- a) **Les affouillements et exhaussements de sol*** (y compris ceux liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants) dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et où ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des zones humides.
- b) **Les ouvrages techniques nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif***, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone

2-2 Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Aco, Ah et Ap, et à condition de ne pas être situés au sein de la zone de risque géologique de type 1 matérialisée par des hachures rouges, au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points au Document graphique (Pièce n°04-3) :

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur constructions** à usage:
 - **agricole ou forestier** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* ou forestière
 - **d'habitation** lorsqu'elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dans la limite de 250 m² de surface de plancher*
 - **d' annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, de 40 m² de surface de plancher, et d'une annexe par tènement
 - **de piscines**, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate, en continuité ou en contiguïté du bâti existant. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres (au point le plus éloigné de la construction). Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation** à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, 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 60 m² :
- **la réfection et l'adaptation*** (sans modification du volume existant), avec ou sans création de surface de plancher* nouvelle, des constructions à usage d'habitation existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU ;,
 - **Les extensions de constructions** existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* totale après travaux. L'extension des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme n'est toutefois possible que sous réserve qu'il n'y ait plus d'espace résiduel à aménager dans le volume de la construction existante.
 - **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, de 40 m² de surface de plancher, et d'une annexe par tènement
 - **les piscines**, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.
- c) Les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agréés (CUMA)**
- d) Le changement de destination** dans le volume existant et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme
- e) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-3 Sous réserve d'être situés dans les secteurs Aco:

- a) Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU 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 60 m²:
- **la réfection et l'adaptation***(sans modification du volume existant), avec ou sans création de surface de plancher* nouvelle, des constructions à usage d'habitation existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU ;,
 - **Les extensions de constructions** existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* totale après travaux. L'extension des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme n'est toutefois possible que sous réserve qu'il n'y ait plus d'espace résiduel à aménager dans le volume de la construction existante.
 - **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, de 40 m² de surface de plancher, et d'une annexe par tènement;
 - **les piscines**, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

2-4 Sous réserve d'être situés dans le secteur Ah

- a) Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'activité économique** à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU 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 60 m²:
- **L'aménagement** des constructions existantes dans le volume existant
 - **L'extension des constructions** dans la limite de 30 % de l'emprise au sol* existante et d'une seule extension par tènement.

Article A3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a) Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement.

- 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.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article A 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, **le raccordement des constructions nécessitant l'emploi d'eau à ce réseau est obligatoire.**

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 (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire.**

En l'absence de réseau public d'égout, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un fossé d'infiltration.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), toute construction nouvelle devra, en l'absence de réseau public d'égout, comporter un dispositif d'assainissement autonome transitoire basé sur un système de filtres à sables drainés verticaux.

L'évacuation des eaux usées après traitement sera interdite dans les pentes et ne pourra se faire en profondeur dans le rocher. Les eaux usées traitées devront être conduites jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé...).

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 3, matérialisée par des hachures de couleur jaune au Document graphique (pièce n°04-3), et dans le cas de pentes supérieures à 10°, on appliquera les prescriptions données pour les zones de type 2

4-2-2 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.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes.

Dans ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 3, matérialisée par des hachures de couleur jaune au Document graphique (pièce n°04-3), et dans le cas de pentes supérieures à 10°, on appliquera les prescriptions données pour les zones de type 2

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

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

Article A5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle d'implantation générale

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum **de 4 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

6-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article A7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-2 Règle d'implantation générale

La distance comptée horizontalement **de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 4 m.**

7-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite, soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf impossibilité technique avérée liée notamment aux contraintes topographiques, les constructions à usage d'annexe et de piscine s'implanteront, pour la majeure partie de leur emprise au sol, dans un périmètre de 25 m mesuré en tous points du nu extérieur des façades de la construction principale.

Article A 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article A10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

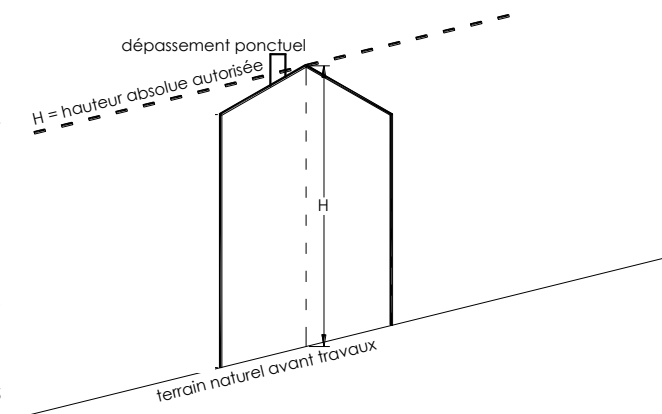
La hauteur* des constructions est limitée à :

- **12 m au faîtage** pour les bâtiments d'activité agricole
- **8 m au faîtage** pour les constructions à usage d'habitation

Cette hauteur sera minorée **de 2 m** en présence de toitures terrasses

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.



Article A11

Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au Titre 6 du présent règlement.

Article A12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

- **Pour les constructions neuves à usage d'habitation** : 2 places par logement
- **Pour les extensions ou aménagements** : 1 place à partir de 60 m² de surface de plancher* nouvellement créés

Article A13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- **de la composition des espaces libres environnants**, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- **de la topographie** et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la situation du bâti** sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations agricoles.

Ensembles à protéger**Les Espaces Boisés Classés**

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Article A 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article A15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article A16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Titre 5

Dispositions applicables aux zones naturelles dites "zones N"

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone se subdivise en plusieurs secteurs correspondant à un règlement particulier:

- **le secteur Nco** recouvrant les espaces naturels et les trames verte et bleue de la commune
- **Le secteur Nzh**, correspondant au ruisseau des *Haies*, zone humide et corridor aquatique participant à la trame bleue du territoire.
- **Le secteur NL** destiné aux activités culturelles, sportives et de loisirs, dans lequel peuvent être autorisés aménagements et extensions mesurées, en lien avec le caractère de la zone.
Ce secteur comporte un sous-secteur 1NL qui pourra accueillir une nouvelle construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif compatible avec l'activité de sport et de loisirs.

La zone N est concernée par :

- **une zone de risques géologiques de type 1** repérée par des hachures rouges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).
- **une zone de risques géologiques de type 2** repérée par des hachures oranges sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).
- **une zone de risques géologiques de type 3** repérée par des hachures jaunes sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).
- **une zone d'anciens travaux miniers** (secteur Nco) repérée par des points marrons sur la carte « Risques » du document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des dispositions générales).
- **des zones de dangers significatifs** (correspondant aux effets irréversibles - "distance IRE"), **graves** (correspondant aux premiers effets létaux ("distance PEL") **ou très graves** (correspondant aux effets létaux significatifs ("distance ELS") **pour la vie humaine, liées au passage de 3 canalisations de transport de gaz.**
Ces zones sont repérées par des hachures violettes sur la carte "Risques" du Document graphique (Pièce n°04-3 - cf article 7 des Dispositions générales du présent règlement).

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour toutes constructions repérées par une croix noire sur le document et protégées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- a) **Dans la zone de risque géologique de type 1** matérialisée par des hachures rouges, comme au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points marron au Document graphique (Pièce n°04-3), **toutes constructions neuves et installations**
- b) Les **constructions neuves** à usage:
 - agricole,
 - d'habitat,
 - de bureau,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - de stationnement `
 - d'annexe
- c) Le **camping et le stationnement des caravanes*** hors des terrains aménagés.
- d) **L'aménagement de terrains** pour l'accueil des campeurs, des caravanes*
- e) **Les affouillements et exhaussements de sol***, ainsi que toute autre opération de transformation du terrain naturel susceptible de porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des zones humides dans le secteur Nzh
- f) **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* ouvertes au public, dans la zone N à l'exception du secteur NL,
 - les aires de stationnement* ouvertes au public, dans la zone N à l'exception du secteur NL.
 - Les habitations légères de loisirs* à l'exception du secteur NL

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

2-1 Sous réserve d'être situés dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nzh et à condition de ne pas être situés au sein de la zone de risque géologique de type 1 matérialisée par des hachures rouges, comme au sein de la zone d'anciens travaux miniers repérée par des points marrons ou au sein des zones de danger liées aux canalisations de transport de gaz repérées par des hachures violettes au Document graphique (Pièce n°04-3) :

- a) **Les ouvrages techniques*** nécessaires à l'activité agricole ou forestière ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- b) **Les affouillements et exhaussements de sol*** (y compris ceux liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur les ouvrages hydrauliques existants) dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone et où ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien des zones humides.
- c) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU** 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 60 m²:

- **la réfection et l'adaptation*** (sans modification du volume existant), avec ou sans création de surface de plancher* nouvelle, des constructions à usage d'habitation existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU ;,
- **Les extensions de constructions** existantes à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher*, d'une extension par tènement et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* totale après travaux.
L'extension des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme n'est toutefois possible que sous réserve qu'il n'y ait plus d'espace résiduel à aménager dans le volume de la construction existante.
- **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*, de 40 m² de surface de plancher, et d'une annexe par tènement;
- **les piscines**, lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante à la date du dernier acte ayant modifié ou révisé le PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

d) Le changement de destination dans le volume existant et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux des constructions repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

2-2 Sous réserve d'être situées dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NzH et Nco :

- **les constructions et installations** nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

2-3 Sous réserve d'être situées dans le secteur NL

- **l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage de commerces et d'hôtellerie**, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et d'une seule extension par tènement.

2-4 Sous réserve d'être situées dans le sous secteur 1NL et à condition de ne pas être situés au sein de la zone de risque géologique de type 1 matérialisée par des hachures rouges au Document graphique (Pièce n°04-3) :

- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve qu'elles soient en lien avec l'activité de sport et de loisir et dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et d'une construction par tènement.

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date de l'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

3-1 Accès* :

- a)** Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
 - la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
 - le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - les **conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Dans le cas des opérations et constructions implantées le long d'une Route Départementale hors agglomération et nécessitant la réalisation d'une pente ou d'une rampe d'accès, la pente ou la rampe d'accès devra être inférieure à 5 % sur une distance minimale de 5 mètres à compter de

l'alignement.

- 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.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

3-2 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.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- b) **Les voies en impasse*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

4-1 Eau potable

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

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'égouts, **le raccordement à ce réseau est obligatoire**.

En l'absence de réseau public d'égout, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. Elle se fera via un fossé d'infiltration.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), toute construction nouvelle devra, en l'absence de réseau public d'égout, comporter un dispositif d'assainissement autonome transitoire basé sur un système de filtres à sables drainés verticaux.

L'évacuation des eaux usées après traitement sera interdite dans les pentes et ne pourra se faire en profondeur dans le rocher. Les eaux usées traitées devront être conduites jusqu'à un exutoire susceptible de les recevoir (ruisseau en eau permanente, fossé...).

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 3, matérialisée par des hachures de couleur jaune au Document graphique (pièce n°04-3), et dans le cas de pentes supérieures à 10°, on appliquera les prescriptions données pour les zones de type 2

4-2-2 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.

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 2, matérialisée par des hachures de couleur orange au Document graphique (pièce n°04-3), il y a lieu de prévoir une bonne gestion des eaux de ruissellement et de surface (cunettes, fossés, forme de pente) écartant les eaux des habitations et des zones de fortes pentes. Dans ces secteurs, il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol. En l'absence d'un réseau collectif d'eaux pluviales, celles-ci devront être gérées par des dispositifs de rétention adaptés au projet (citerne, bassin...) avec rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel (hors zone de forte pente).

Dans les secteurs concernés par la zone de risques géologiques de type 3, matérialisée par des hachures de couleur jaune au Document graphique (pièce n°04-3), et dans le cas de pentes supérieures à 10°, on appliquera les prescriptions données pour les zones de type 2.

4-2-3 Eaux non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

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

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6-1 Modalité de calcul du retrait

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0.40 mètre.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions décrites ci dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

6-2 Règle d'implantation générale

Les constructions s'implanteront avec un **retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

6-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1 Définition

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

7-2 Règle d'implantation générale

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, **doit être au moins égale à 4 m.**

7-3 Règles d'implantation particulières

Les constructions et ouvrages ci après s'implanteront soit en limite, soit avec un retrait minimum de 1 mètre :

- les aménagements*, extensions* de bâtiments existants et implantés différemment de la règle générale
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf impossibilité technique avérée liée notamment aux contraintes topographiques, les constructions à usage d'annexe et de piscine autorisées dans la zone s'implanteront, pour la majeure partie de leur emprise au sol, dans un périmètre de 25 m mesuré en tous points du nu extérieur des façades de la construction principale.

Article N 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article N 10

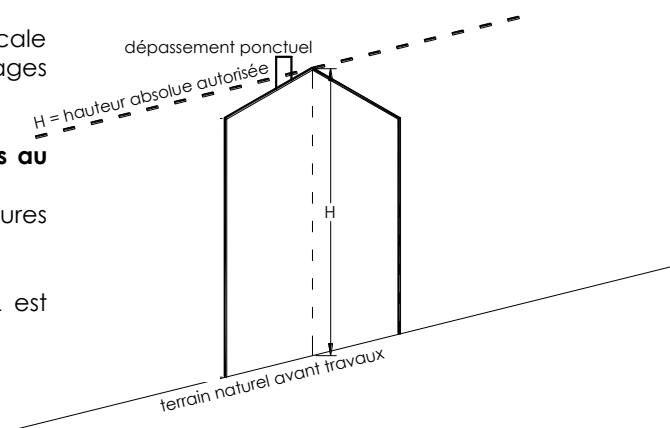
Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

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

Cette hauteur est à minorer **de 2 mètres** en présence de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions dans le secteur 1NL est fixée **à 4 mètres**



Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques
- aux ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'une extension par addition contiguë sous réserve que celle-ci ne dépasse pas la hauteur de la construction existante.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions

Se reporter au Titre 6 du présent règlement.

Article N 12

Stationnement des véhicules

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

Les normes minima suivantes sont exigées :

- **Dans la zone N à l'exception du secteur NL:**
Pour les extensions ou aménagements : 1 place à partir de 60 m² de surface de plancher créés
- **Dans le secteur NL à l'exception du sous secteur 1NL :**
3 places de stationnement pour toute extension créée.

Article N 13

Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la **composition des espaces libres** environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la **topographie et de la configuration du terrain**, afin que leur composition soit adaptée,
- **de la composition végétale du terrain préexistant** afin de la mettre en valeur,
- **de la situation du bâti sur le terrain**, afin de constituer un accompagnement.

Ensembles à protéger**Les Espaces Boisés Classés**

Au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements ».

Article N 14

Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article N15

Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Article N16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Titre 6

Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protections *(Article 11 commun à toutes les zones)*

Titre 7

Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m² (R.421-23 (f) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares (R.421-19(k) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les affouillements et exhaussements de sol d'une hauteur au moins égale à 2 mètres et d'une surface au moins égale à 100 m² sont soumis à permis d'aménager quel que soit leur importance (R 421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de stationnement ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements (R421-23 (e) du code de l'urbanisme), ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements (R.421-19 (j) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R421-20 du code de l'urbanisme).

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, des sites classés et des réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares (R.421-19(h) du code de l'urbanisme).

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles, les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager quelle que soit leur importance (R.421-20 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.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) 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, ...).

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles L111-1 à L111-3, et L112-1 à L112-3 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

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

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

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Constructions a usage d'activité économique

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureau,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts
- 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 ou d'intérêt collectif*.

Constructions à usage artisanal

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

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

Constructions à usage de stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de surface de plancher, 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.

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol totale l'emprise au sol des clôtures, saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, sous sols et parties de la construction ayant une hauteur maximale de 0,60 m à compter du sol naturel et piscines.

Exploitation agricole

Sont réputés agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (...). Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

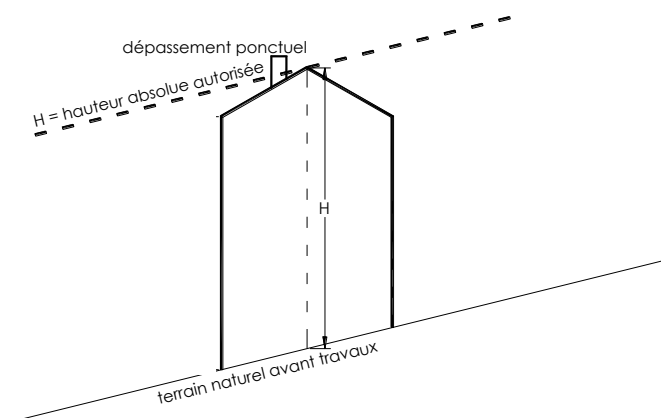
Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus

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.

Limites latérales

Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou emprise publique.

Limite de fond de parcelle

Ce sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Logement abordable

La notion de logement abordable recouvre les différents types de logements suivants :

- Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- Logements locatifs privés conventionnés à loyers maitrisés
- Logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent trois conditions :
 - un loyer dont le montant équivaut au maximum au "loyer PLUS"
 - une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution
 - une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur social

Opérations d'aménagement ou de construction

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés ou de zones d'aménagement concerté. Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

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 au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares (art. R421-19).

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

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 les articles R.111-47 à R.111-50 du Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement d'une caravane sur un terrain*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale (article R421-5 du Code de l'Urbanisme).

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 de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- 4- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- 5- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 6- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7- des surfaces de plancher des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- 8- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface minimum d'installation

La définition de la surface minimum d'installation (SMI) dans le département du Rhône est fixée par l'arrêté ministériel n°2000-5092 du 10/11/2000.

La surface minimum d'installation en polyculture élevage est fixée par l'arrêté n°2000-5092 du 10 Novembre concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

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

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, doit au préalable obtenir une autorisation d'urbanisme :

- un permis d'aménager si le camping permet l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs (article R421-19c du Code de l'Urbanisme)
- une déclaration préalable dans les autres cas (R421-23c du Code de l'Urbanisme)

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.