



DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE SOURCIEUX-LES-MINES

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°4
Dossier d'approbation

2

Règlement écrit

Modification simplifiée approuvée le 29/09/2025

Sommaire

SOMMAIRE	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES	7
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	15
ZONE UA	16
ZONE UB	24
ZONE UC	30
ZONE UE	36
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES AU"	41
ZONE AUA	42
ZONE AUE	48
ZONE AUL	52
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES "ZONES A"	57
ZONE A	58
TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES	65
ZONE N	66
TITRE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTION	73
TITRE 7- DEFINITIONS	87

Notice d'utilisation

QUE DETERMINE LE P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe (notamment) les règles générales d'utilisation des sols. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

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

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

Il indique les caractéristiques des grandes divisions par zones.

Les titres 2, 3, 4 et 5 déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

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

1 - Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres Ua, Ub, Uc, Uel, Uec, AU, AUe, AUL, A, Ap, N, Ne, NL, NL1, NL2).

2 - Rechercher dans le règlement les dispositions relatives :

- aux zones Ua
- " Ub
- " Uc
- " Ue pour Uel et Uec
- " AU pour AU, AUe et AUL
- " A pour A, Ap
- " N pour N, Ne, NL, NL1, NL2,

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

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

Il convient de rappeler que conformément à l'article R 123-9, le règlement peut comprendre tout ou partie des quatorze types de règles préconisés suivants :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone concernée.

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R123-11.

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Article 14 : Non réglementé.

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

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

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durable pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les espaces boisés classés,
 - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risque naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou des risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou de sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les secteurs réservés pour des programmes de logements.
 - Etc....
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les risques géologiques
 - Le schéma Général d'Assainissement
 - La liste des lotissements dont les règles sont maintenues au delà de dix ans après leur création.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.
 - Les zones d'aménagement concerté.
 - Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'immeuble a été approuvé.
 - Le périmètre des secteurs au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées.

Titre 1 - Dispositions Générales

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Sourcieux-les-Mines**.

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

- 1 - Les dispositions des articles du code de l'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
- 2 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement
- 3 - 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.
- 4 - 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 (le livre V du code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

3 - DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le code de l'urbanisme prévoit **4 catégories** de zones :

Art. *R.151-8. - 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, R151-23. - 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 L525-1 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 L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. *R.151-24, R151-25. - 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 L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureau et de service,
 - d'entrepôt,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexe,
 - de piscine et d'abri de piscine,
- les clôtures et les murs de soutènement

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

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

En application de l'article R151-21, les règles du PLU s'appliquent au tènement foncier et non à chaque parcelle.

6 - DEFINITIONS

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

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

7-PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX CANALISATIONS DE GAZ

Il n'existe pas de canalisation de transport de Gaz.

8 - ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté préfectoral n°99 -1909 du 26.05.1999, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (secteurs délimités au plan, dans une bande) :

- de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée, le long de la RD 7, classée en catégorie 3



Le niveau sonore au point de référence est de 73 dB(A) en période Diurne.

9 - ZONE SUBMERSIBLE REGLEMENTEE

Sans Objet

10–LES SERVITUDES SUR LES ELEMENTS de paysages remarquables, au titre du L151-19

Les éléments inventoriés en **annexe 1-1 du rapport de présentation** et repérés au plan de zonage, font l'objet de servitudes visant à garantir leur intégrité ou pérennité. Ainsi :

- **Pour les espaces végétalisés à mettre en valeur** : les constructions, extensions, aménagements de voirie localisés sur les parcelles concernées doivent être conçus pour valoriser ces ensembles paysagers.

Les haies et espaces végétalisés identifiées ne doivent pas être détruites, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article art **L151-19**, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les prescriptions suivantes :

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- Une strate comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe 5 du PLU « Cahier d'Accompagnement Architectural, Urbain et Paysager ».

En outre, il est rappelé que les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés et interdits dans les espaces boisés classés* figurant au plan.

- Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article **L151-23** du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- Pour les éléments bâtis à préserver : les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions, de l'ordonnancement et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière.

Pour juger de l'impact des travaux, toute demande d'autorisation visant à modifier l'aspect extérieur, pourra être soumise pour avis du CAUE.

En outre, il est rappelé que les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Pour une meilleure prise en compte **des espaces végétalisés et éléments bâtis à préserver**, des implantations différentes de celles fixées aux articles 6, 7 et 8 du règlement de chaque zone peuvent être autorisées ou imposées, afin d'assurer la préservation des éléments repérés au titre de l'article L151-19. Une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales

11 – LES SERVITUDES SUR LE PATRIMOINE AGRICOLE au titre du L151-11-2e

Les bâtiments inventoriés et repérés au plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination dans le volume existant, en vue de l'habitation, d'une activité de bureau ou de services. Les extensions ou surélévations sont interdites, afin de conserver le caractère originel du bâtiment.

12 – ZONAGES ARCHEOLOGIQUES

Il est rappelé que les dispositions du livre 5 du code du patrimoine et le décret n° 2000-490 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.

13 – ZONAGE GLOBAL DE L'ALEAMINIER

Le zonage global de l'aléa minier représente l'enveloppe de l'ensemble des effets en surface de l'activité minière. Il est reporté au document graphique du règlement.

Dans l'attente de la mise en place du P.P.R.M. (Plan de Prévention des Risques Miniers), toute construction nouvelle est provisoirement interdite en application de l'Article R 111-2 du Code de l'urbanisme dans les secteurs identifiés au plan de zonage.

Seuls sont autorisés les ouvrages, installations et réseaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics sous réserve d'une étude géologique particulière.

14 – LES ALEAS GEOLOGIQUES

Une carte d'instabilités et aptitudes à l'aménagement a été réalisée par le CETE pour l'ensemble du département du Rhône. Cette carte est annexée au rapport de présentation du PLU.

Dans les zones identifiées au plan de zonage comme étant soumises aux aléas géologiques :

Aléas faibles :

Toute construction nouvelle est interdite.

Seuls sont autorisés :

- Les annexes aux habitations dans les conditions suivantes :
 - Deux annexes maximum sur le tènement dans la limite d'une emprise au sol maximale de 15m² chacune
 - Les piscines.
- Les ouvrages, installations et réseaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics.

Aléas moyens:

Toute construction nouvelle est interdite

Seuls sont autorisés les ouvrages, installations et réseaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics sous réserve d'une étude géologique particulière.

Titre 2 - Dispositions applicables aux zones urbaines "dites zones U"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE Ua

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale immédiatement constructible à dominante de bâti ancien.

Cette zone a un caractère multifonctionnel (habitat, commerce, artisanat, bureau et service, équipement collectif ...) et correspond aux secteurs anciens du centre bourg, des hameaux du Gervais et des Roches.

Elle est concernée :

- Au titre du L 151-41-5e du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer une maîtrise de l'urbanisation, il est instauré une servitude de projet **P1** sur l'îlot Sud du village, sur les terrains faisant l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPOA et pour lequel un projet d'urbanisation est étudié.

Dans ce périmètre pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

- Au titre de l'article L151-15

Sur l'ensemble de la zone Ua, il est demandé d'affecter un minimum de **20 % de la Surface de Plancher * (SDP)** créée à du logement social, pour toute opération de construction neuve de logement, à partir de **350 m² de surface de plancher*** ou **de 3 logements créés**.

En complément sur les servitudes suivantes, la part pour du logement social est portée à :

- **100 % de la surface de plancher** sur la parcelle la servitude S1a localisée au Nord, route du bourg.
- **30 % de la surface de plancher** sur la servitude S1b localisée au Nord, rue du Paradis
- **20% de la surface de plancher** sur la servitude S3 localisée sur l'îlot sud du village,

- Au titre de l'article L151-19 :

Les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire. Des règles spécifiques sont définies à l'article 10 des dispositions générales du règlement.

- Pour les **aléas miniers** identifiés au plan de zonage, les règles de construction sont définies à l'article 13 des dispositions générales du règlement.

- ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- Agricole*
- d'entrepôt *
- industriel*

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

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions * ouverts au public
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *.
- les habitations légères de loisirs *.
- les carrières*.

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

ARTICLE Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

a) Les constructions à usage:

- d'habitation au-delà de **350 m² de Surface de plancher***, sous condition que **20 %minimum** de la surface de plancher*du programme de logements soit affectée à des logements sociaux.
- **Le taux minimum est porté à 100 %** sur la servitude **S1a**, à **30 %** sur la servitude **S1b** et à **20%** sur la servitude **S3**.
- artisanal* dans la limite de **150 m²**d'emprise au sol.
- De commerce dans la limite de **300 m²** de surface de plancher.

b) Les affouillements et exhaussements de sol*, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

c) **Sur la servitude P1** instaurée au titre du L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme, sont seuls autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination*, la réfection ou l'extension des constructions existantes limitée à **20 m² de surface de plancher***totale après travaux.

ARTICLE Ua 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale sauf en cas d'impossibilité topographique.

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 et de services.
- b) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants).

ARTICLE Ua 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone¹ : Ces réseaux doivent être enterrés.

Eau :

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

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

¹ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune annexés au PLU.

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

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* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,40m**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** 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.

Les bandes de constructibilité

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

Bande de constructibilité principale : d'une profondeur de 25 mètres.

Bande de constructibilité secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

Règle générale d'implantation

Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement* actuel ou futur

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions par rapport aux voies n'est pas réglementée. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les aménagements* de bâtiments existants,
- Les constructions à usage d'annexes* et de stationnement*,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de **2 m**, mesuré au bord intérieur du bassin.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

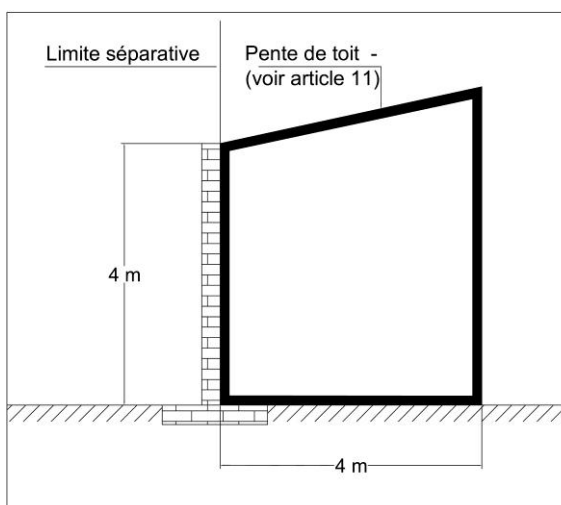
1 - Le long des voies et dans la bande de constructibilité principale (25 m), comptés à partir de l'alignement* actuel ou futur, les constructions doivent :

- soit s'implanter d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (**ordre continu**),
- soit s'implanter à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (**ordre semi continu**). Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative ne doit pas être inférieure à **2 m**.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de **2 m**, mesuré au bord intérieur du bassin.

2 – Dans la bande de constructibilité secondaire, au delà d'une profondeur de 25 m, comptés à partir de l'alignement* actuel ou futur, les constructions sont autorisées selon les règles suivantes et après achèvement des immeubles devant être implantés le long des voies :

a) Construction réalisée en limite de propriété et jusqu'à une bande de 4 m de la limite :



Lorsque la construction s'implante dans une bande de **0 à 4 m** à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-contre, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m, réduite à 3.50m dans le cas d'une toiture terrasse (hors éléments techniques).

Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction implantée au-delà de la bande de 4 m:

La distance (D) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade concernée (**$D = \frac{1}{2} \text{ de } H$**) sans être inférieure à **4 m**.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour **la servitude S1a**, soumise à un polygone d'implantation, tel qu'indiqué au plan de détail 3-1.
- Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de **2 m**, mesuré au bord intérieur du bassin.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – Emprise au Sol* des constructions

Non règlementé

ARTICLE Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

- a) **Dans la bande de constructibilité principale d'implantation des 25 mètres**, la hauteur* des constructions est limitée à **11 mètres**.

Les constructions comportant une toiture terrasse sont limitées à **10 mètres**.

Pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 20%, la hauteur des constructions est limitée à **10 mètres**.

- b) **Dans la bande de constructibilité secondaire, au-delà de la bande d'implantation des 25 mètres**, la hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres**, dans les conditions définies à l'article 7.

Les constructions comportant une toiture terrasse sont limitées à **8 mètres**.

Pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 20%, la hauteur des constructions est limitée à **8 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions situées sur **la servitude P1**, soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre pour laquelle la hauteur maximale est fixée à **11 m**. Cette hauteur est ramenée à **4 m**, mesurée sur la limite de la zone Ub limitrophe.
- Pour **la servitude S1a**, pour laquelle la hauteur est limitée à **13 m**.
- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ua 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 50 m de ce dernier.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les normes minima suivantes sont exigées : Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- 1 aire de rangement de vélo par logement pour toute opération à partir de 2 logements.
- De plus en cas de division parcellaire d'un tènement comportant des logements, la division parcellaire doit maintenir sur le tènement de ces logements les capacités de stationnement existantes avant la division parcellaire pour les logements préexistants.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les logements aidés par l'état, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination, d'une réhabilitation ou d'un aménagement avec création de logement :

- Il est demandé un minimum de 2 places par logement, y compris pour les logements existants avant travaux.
- En cas d'impossibilité dument démontrée d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé ou public de stationnement situé dans un rayon de 300 mètres autour du projet.
- En cas d'impossibilité dument démontrée d'acquérir ou d'obtenir la concession de places dans un parc privé ou public de stationnement, il ne sera demandé qu'une seule place de stationnement par logement créé.

ARTICLE Ua 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **20% en pleine terre** avec un minimum de 100m² par logement (au sens de l'INSEE) ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur, dont au moins la moitié sera d'un seul tenant. Cette disposition n'est pas exigée pour la servitude P1 soumise à un plan d'aménagement d'ensemble. Cette surface ne comprend pas les terrasses, ni les voies d'accès véhicule perméables.
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement en surface, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Des bandes de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE Ub

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible à caractère multifonctionnel et à dominante d'habitat, de services et d'équipements collectifs.

Elle est concernée :

- Par des **aléas miniers** identifiés au plan de zonage. Les règles de construction sont définies à l'article 13 des dispositions générales du règlement.
 - Au titre de l'article L151-15:
Sur l'ensemble de la zone Ub, il est demandé d'affecter un minimum de **20 % de** la Surface de Plancher *créée à du logement social, pour toute opération de construction neuve de logement, à partir de **350 m² de surface de plancher***ou **de 3 logements créés**.
- De plus sur la servitude S2 localisée rue du Paradis, la part pour du logement social, est portée au minimum à 30 % de la surface de plancher*,**
- Au titre de l'article L151-19, les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire.
Des règles spécifiques sont définies à l'article 10 des dispositions générales du règlement.
-

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage:

- Agricole*
- D'entrepôt *
- Industriel*

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

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions * ouverts au public
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *.
- les habitations légères de loisirs *.
- les carrières*.

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

ARTICLE Ub 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

a) Les constructions à usage :

- d'habitation au-delà de **350 m² de surface de plancher***, sous condition que **20 %minimum** de la surface de plancher*du programme de logements soit affectée à des logements sociaux . **Ce taux minimum est porté à 30 %** sur la servitude S2.
- artisanal* dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol*
- les commerces dans la limite de **300m²** de surface de plancher.

b) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Ub 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale, sauf en cas d'impossibilité topographique.

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 et de services.
- b) Pour toute opération d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE Ub 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone² : Ces réseaux doivent être enterrés.

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

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune annexés au PLU.

² Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

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

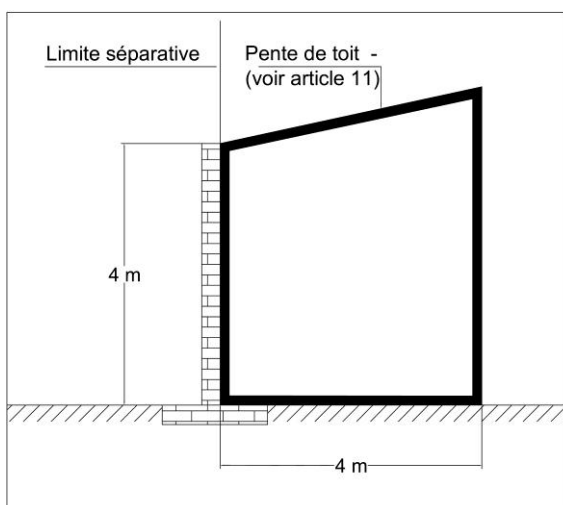
Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de **1 m**.

Sur la servitude S2, le retrait minimal est de **2 m**.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

- a) Construction réalisée en limite de propriété et jusqu'à une bande de 4 m de la limite :



Lorsque la construction s'implante dans une bande de **0 à 4 m** à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-contre, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m, réduite à 3.50m dans le cas d'une toiture terrasse (hors éléments techniques).

Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

- b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété
la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de **2 m**, mesuré au bord intérieur du bassin.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE Ub 9 - Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée sur les parcelles assainies en collectif.

Toutefois, un Coefficient d'Emprise au Sol de **0,20** maximum est imposé pour les parcelles non raccordées à l'assainissement collectif.

ARTICLE Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres (et R+1)**, dans le respect de l'article 7. Pour les constructions comportant une toiture terrasse la hauteur est limitée à **8 mètres**. Pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 20%, la hauteur des constructions est limitée à **8 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Ub 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, sur le terrain d'assiette du projet.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- 1 aire de rangement de vélo par logement pour toute opération à partir de 2 logements.
- De plus en cas de division parcellaire d'un tènement comportant des logements, la division parcellaire doit maintenir sur le tènement de ces logements les capacités de stationnement existantes avant la division parcellaire pour les logements préexistants.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m de surface de plancher *.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les logements aidés par l'état, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination, d'une réhabilitation ou d'un aménagement avec création de logement, il est demandé un minimum de 2 places par logement, y compris pour les logements existants avant travaux.

ARTICLE Ub 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 30% en pleine terre avec un minimum de 200 m² par logement (au sens de l'INSEE) ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur, dont au moins la moitié sera d'un seul tenant. cette surface ne comprend pas les terrasses, ni les voies d'accès véhicule perméable.
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement en surface, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Des bandes de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE Uc

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible à un caractère multifonctionnel où prédomine l'habitat individuel. Elle correspond aux quartiers périphériques.

Elle est concernée :

- Par des **aléas miniers** identifiés au plan de zonage. Les règles de construction sont définies à l'article 13 des dispositions générales du règlement.
 - Au titre de l'article: L151-19
Les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire.
Des règles spécifiques sont définies à l'article 10 des dispositions générales du règlement.
-

ARTICLE Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage :

- Agricole*
- D'entrepôt *
- Industriel*
- De commerce*.

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

c) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions * ouverts au public
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *.
- les habitations légères de loisirs *.
- les carrières*.

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

ARTICLE Uc 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

a) Les constructions à usage :

- artisanal* dans la limite de **150 m²** d'emprise au sol*.

b) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE Uc 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale, sauf en cas d'impossibilité topographique.

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 et de services.
- b) Pour toute opération d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE Uc 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone³ : Ces réseaux doivent être enterrés.

Eau :

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

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

³ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune annexés au PLU.

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 Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

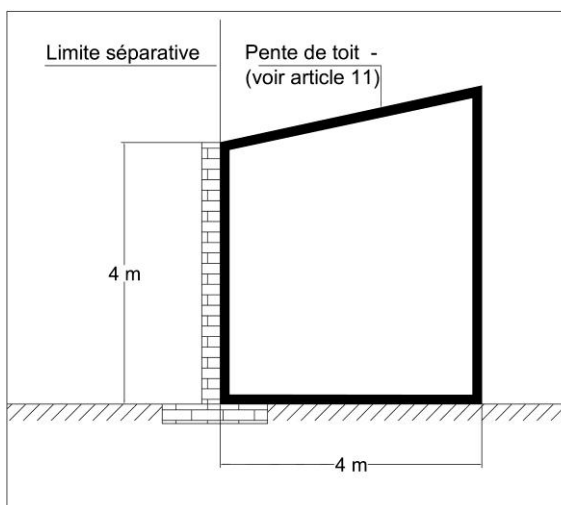
ARTICLE Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les nouvelles constructions devront s'implanter soit **à l'alignement** actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de **1 m**.

ARTICLE Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

- a) Construction réalisée en limite de propriété et jusqu'à une bande de 4 m de la limite :



Lorsque la construction s'implante dans une bande de **0 à 4 m** à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-contre, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m, réduite à 3.50m dans le cas d'une toiture terrasse (hors éléments techniques).

Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

- b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de **2 m**, mesuré au bord intérieur du bassin.

ARTICLE Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE Uc 9 - Emprise au sol* des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée sur les parcelles assainies en collectif.

Toutefois, un Coefficient d'Emprise au Sol de **0,20** maximum est imposé pour les parcelles non raccordées à l'assainissement collectif.

ARTICLE Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres**, dans le respect de l'article 7.

Pour les constructions comportant une toiture terrasse la hauteur est limitée à **8 mètres**.

Pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 20%, la hauteur des constructions est limitée à **8 mètres**.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*,
- dans le cas d'aménagement ou d'extension existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE Uc 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE Uc 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, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- 1 aire de rangement de vélo par logement pour toute opération à partir de 2 logements.
- De plus en cas de division parcellaire d'un tènement comportant des logements, la division parcellaire doit maintenir sur le tènement de ces logements les capacités de stationnement existantes avant la division parcellaire pour les logements préexistants.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m. de surface de plancher *.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie :

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

Pour les logements aidés par l'état, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par logement.

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination, d'une réhabilitation ou d'un aménagement avec création de logement, il est demandé un minimum de 2 places par logement, y compris pour les logements existants avant travaux.

ARTICLE Uc 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40% en pleine terre** avec un minimum de 200 m² par logement (au sens de l'INSEE) ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur, dont au moins la moitié sera d'un seul tenant. Cette surface ne comprend pas les terrasses, ni les voies d'accès véhicule perméables.
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Des bandes de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE Uc 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ZONE Ue

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à l'accueil de constructions d'équipement d'intérêt collectif.

Elle comporte 2 secteurs avec des vocations spécifiques :

- **La zone Ue** correspond aux secteurs situés sous le bourg et au Bibost et dédiés aux équipements d'intérêt collectif.
- **La zone Uec** correspond au cimetière.

ARTICLE Ue 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE Ue 2- Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- a) Les constructions à usage :
 - d'équipement d'intérêt collectif *lié à la vocation de chaque zone.
- b) Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - l'aménagement *et l'extension *des constructions en vue d'une activité compatible avec la zone.
- c) Les installations et travaux divers * suivants :
 - les aires de stationnement * de véhicules si elles sont ouvertes au public.
 - les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 - les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et des équipements collectifs autorisés dans la zone.

ARTICLE Ue 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.
- c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE Ue 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone⁴ : Ces réseaux doivent être enterrés.

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

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune annexés au PLU.

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 Ue 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul :

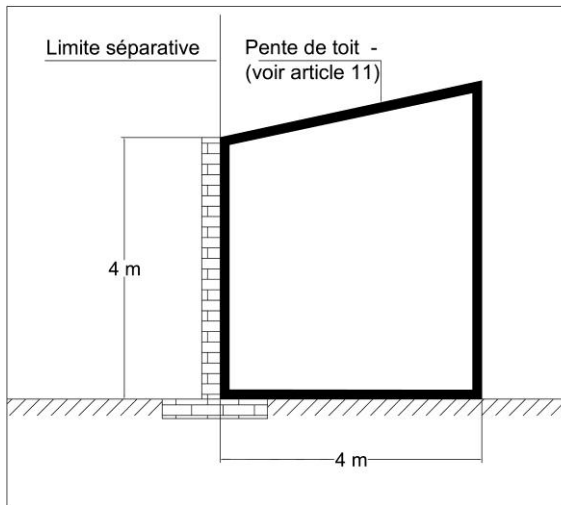
- Dans la zone Ue, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de **2 m**.
- Dans la zone Uec, les constructions s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimal de **0.50 m**.

⁴ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait est mesuré en tout point de la construction

a) Construction réalisée en limite de propriété et jusqu'à une bande de 4 m de la limite :



Lorsque la construction s'implante dans une bande de **0 à 4 m** à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-contre, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de **4m**, réduite à **3.50m** dans le cas d'une toiture terrasse (hors éléments techniques).

Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété la construction s'implante avec un retrait minimal de **4 m**.

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée :

- **à 15 m en zone Ue**. Pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 20%, la hauteur des constructions est limitée à **14 mètres**
- **à 5 m en zone Uec**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtière du bâtiment existant.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 7.

ARTICLE Ue 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE Ue 13 - Réalisation d'espaces libres - aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **40% de pleine terre, sauf en zone Uec.**
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Des bandes de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations .Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE Ue 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Titre 3 - Dispositions applicables aux zones à urbaniser "dites zones AU"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

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 dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle comprend :

- un secteur AUah avec des règles de hauteur spécifique.
Lorsqu'il est contigu avec une zone UAa, le secteur AUah fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la zone AUa
- des secteurs AUa1 et AUa2 qui peuvent faire l'objet indépendamment d'une opération d'aménagement d'ensemble
- d'un secteur AUa3 dont l'urbanisation est admise au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

La desserte et l'aménagement du secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

La zone AUa est concernée **par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15** du Code de l'urbanisme, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Sur l'ensemble de la zone AUa, il est demandé d'affecter un minimum de **20%** de la Surface de Plancher *créée à du logement social, pour toute opération de construction neuve de logement, à partir de **350 m² de surface de plancher***ou **de 3 logements créés**.

ARTICLE AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

a) Les constructions à usage:

- Agricole*
- D'entrepôt *
- Industriel*
- D'hôtellerie
- D'artisanat
- De commerce

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

d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions * ouverts au public
- les dépôts de véhicules *
- les garages collectifs de caravanes *.
- les habitations légères de loisirs *.
- les carrières*.

ARTICLE AUa 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

a) Les constructions à usage:

- d'habitation **sous réserve que 20% minimum** de la surface de plancher*du programme de logements soit affectée à des logements sociaux.

b) Les affouillements et exhaussements de sol *, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE AUa 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En cas de division parcellaire, l'accès des parcelles doit être unique pour l'ensemble des parcelles issues de la division, y compris la parcelle initiale

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 et de services.
- b) Pour toute opération d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE AUa 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone⁵: Ces réseaux doivent être enterrés.

Eau :

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

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune annexés au PLU.

⁵ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

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 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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* actuel ou futur.

Sont compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à **0,40m**.

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** 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.

Règle générale d'implantation

Les façades des constructions doivent s'implanter soit à l'alignement* actuel ou futur soit avec un retrait minimum de 2 m.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, il peut être autorisé un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement pour des raisons de sécurité ou d'insertion paysagère.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de **2 m**, mesuré au bord intérieur du bassin.

ARTICLE AUa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 2 m.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de **2 m**, mesuré au bord intérieur du bassin.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leur fonctionnement nécessite une implantation différente de la règle.

ARTICLE AUa 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE AUa 9 - Emprise au sol*des constructions

Non règlementé

ARTICLE AUa 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* des constructions est limitée à **9 mètres (et R+1)**. Pour les constructions comportant une toiture terrasse la hauteur est limitée à **8 mètres**. Pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 20%, la hauteur des constructions est limitée à **8 mètres**.

Dans le secteur AUah, la hauteur maximale est limitée à **11 mètres**. Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur est limitée à **10 mètres**. Pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 20%, la hauteur des constructions est limitée à **10 mètres**. Une attention particulière sera apportée aux volumétries et aux hauteurs pour assurer une bonne intégration des constructions dans le paysage urbain alentour.

Le dernier niveau en attique des constructions devra être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade de l'étage inférieur pour le secteur AUah de l'OAP de la route des Granges.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif* et les constructions à usage d'équipement public ou collectif*.

ARTICLE AUa 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

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, sur le terrain d'assiette du projet.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

- 1 aire de rangement de vélo par logement pour toute opération à partir de 2 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher *.

Pour les constructions à usage d'hôtellerie :

- 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher*

Pour les logements aidés par l'état, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par logement.

ARTICLE AUa 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins **30% en pleine terre** avec un minimum de 200 m² par logement (au sens de l'INSEE) ayant une entrée avec accès direct sur l'extérieur, dont au moins la moitié sera d'un seul tenant. Cette surface ne comprend pas les terrasses, ni les voies d'accès véhicule perméables.
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement en surface, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Les haies plantées devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE AUa 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE AUe

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette « Zone à urbaniser » est destinée à être ouverte à l'urbanisation suivant une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AUe 1–Occupations et utilisations du sol Interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE AUe 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol*, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics *et à la gestion des réseaux.

ARTICLE AUe 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de services.
- b) Pour toute opération d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE AUe 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone⁶ : Ces réseaux doivent être enterrés.

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

⁶ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune annexés au PLU.

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 AUe 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUe 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation sont celles de la zone Ub.

ARTICLE AUe 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation sont celles de la zone Ub.

ARTICLE AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE AUe 9 – Emprise au sol*des constructions

Non réglementé

ARTICLE AUe 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUe 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE AUe 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE AUe 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE AUe 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE AUL

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette « Zone à urbaniser » est destinée à être ouverte à l'urbanisation suivant une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Elle est destinée au renforcement des équipements sportifs et culturels communaux sur le hameau du Bibost.

ARTICLE AUL 1 –Occupations et utilisations du sol Interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE AUL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol*, strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les ouvrages techniques, installations, nécessaires au fonctionnement des services publics *et à la gestion des réseaux.

ARTICLE AUL 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voie :

- 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 et de services.
- b) Pour toute opération d'ensemble (à partir de 3 logements ou de 3 lots) la circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants). Une largeur minimale d'1.40 m dégagée de tout obstacle est exigée.

ARTICLE AUL 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics

Electricité et Téléphone⁷ : Ces réseaux doivent être enterrés.

Eau :

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

⁷ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune annexés au PLU.

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 AUL 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation sont celles de la zone Ub.

ARTICLE AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation sont celles de la zone Ub.

ARTICLE AUL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE AUL 9 – Emprise au sol*des constructions

Non réglementé

ARTICLE AUL 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUL 11 - Aspect extérieur des constructions - aménagements de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE AUL 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE AUL 13 - Réalisation d'espaces libres - d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE AUL 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Titre 4 - Dispositions applicables aux zones agricoles dites "zones A"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone A comprend un secteur Ap, totalement inconstructible et correspondant notamment au crêt de Fouillet et aux zones de protection du paysage et du patrimoine bâti.

Cette zone est concernée par :

- Un inventaire du patrimoine agricole réalisé au titre du L151-11-2° du Code de l'Urbanisme. Les bâtiments retenus sont identifiés au plan de zonage et repérés en annexe 1-1 du rapport de présentation.
- Par des **aléas miniers** identifiés au plan de zonage. Les règles de construction sont définies à l'article 13 des dispositions générales du règlement.
- Au titre de l'article: L151-19
Les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire. Des règles spécifiques sont définies à l'article 10 des dispositions générales du règlement.

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone A, sont admis sous conditions :

a) Les constructions à usage :

- agricole* lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et extensions d'habitation des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole limitées à 170 m² de surface de plancher* par exploitation agricole,

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, 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**. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

- Une seule annexe* à l'habitation dans la limite de **25 m² de d'emprise au sol***, dans un rayon maximal de 20 m de l'habitation, compté à partir d'un des bords de l'annexe.
- Les piscines et abris de piscines, dans un rayon maximal de 20 m de l'habitation, compté à partir d'un des bords de la piscine défini par la limite entre l'eau et le mur.

b) Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date d'approbation du PLU et à condition que la surface de plancher* **soit supérieure à 70 m² avant travaux** :

- Une extension de la construction existante à usage d'habitation dans la limite de **30 m² d'emprise au sol*** supplémentaire et de **170 m² de surface de plancher* totale**, comprenant l'existant et l'extension après travaux.
- L'aménagement *des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de **170 m² de surface de plancher*** totale.
- Une seule annexe* à l'habitation dans la limite de **25 m² de d'emprise au sol***, dans un rayon maximal de 20 m de l'habitation, compté à partir d'un des bords de l'annexe.
- Les piscines et abris de piscines, dans un rayon maximal de 20 m de l'habitation, compté à partir d'un des bords de la piscine défini par la limite entre l'eau et le mur.
- Dans la limite d'un par tènement, les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une emprise au sol* maximale de **20 m²** et d'une hauteur* au faîtage de **3 m** au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limite parcellaire, ou adossées aux haies et boisements existants ou à créer. Dans ce cas les constructions devront être entourées d'une haie sur les faces non ouvertes.

- c) Les affouillements et exhaussements de sol* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- d) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*,
- e) Les constructions et installations directement liées à la construction, à l'entretien ou au fonctionnement des infrastructures routières.
- f) L'aménagement avec changement de destination au titre de l'article L 151-11 2° du Code de l'Urbanisme, des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement. Ces bâtiments peuvent faire l'objet de changement de destination dans le volume existant, en vue de l'habitation, d'une activité de bureaux ou de services. Les extensions ou surélévations sont interdites, afin de conserver le caractère original du bâtiment.

Dans la zone Ap, sont admis sous conditions :

- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère de lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, sauf les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels qui sont interdits.
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date d'approbation du PLU et à condition que la surface de plancher* soit supérieure à **70 m² avant travaux** :
 - Une extension de la construction existante à usage d'habitation dans la limite de **30 m² d'emprise au sol*** supplémentaire et de **170 m² de surface de plancher* totale**, comprenant l'existant et l'extension après travaux.
 - L'aménagement *des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de **170 m² de surface de plancher*** totale.
 - Une seule annexe* à l'habitation dans la limite de **25 m² de d'emprise au sol***, dans un rayon maximal de 20 m de l'habitation, compté à partir d'un des bords de l'annexe.
 - Les piscines et abris de piscines, dans un rayon maximal de 20 m de l'habitation, compté à partir d'un des bords de la piscine défini par la limite entre l'eau et le mur.
 - Dans la limite d'un par tènement, les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une emprise au sol* maximale de **20 m²** et d'une hauteur* au faîtage de **3 m** au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limite parcellaire, ou adossées aux haies et boisements existants ou à créer. Dans ce cas les constructions devront être entourées d'une haie sur les faces non ouvertes.

ARTICLE A 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne

pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

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

ARTICLE A 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Electricité et Téléphone⁸ : Ces réseaux doivent être enterrés.

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

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune annexés au PLU.

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 A 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

⁸ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions dont la hauteur est inférieure à **4 m** est autorisée en limite séparative.

Si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre la construction et ladite limite doit être au minimum égale à **4 m**, en tout point de la construction.

En cas d'extension d'une construction existante implantée à moins de 4 m de la limite, l'extension pourra se réaliser dans la continuité de l'existant sans pouvoir excéder 1 niveau

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol* des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions à usage agricole est fixée à **12 m**.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à **9 m**. Pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 20%, cette hauteur des constructions est limitée à **8 m**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,50m**.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*, à l'exception des antennes de radiodiffusion et les éoliennes.
- dans le cas d'aménagement ou d'extension existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6 pour le cadre général.

ARTICLE A 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Dans le cas de la création d'un logement ou d'un changement de destination avec création de logements, il est exigé:

- 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

Le stationnement doit être situé à une distance maximale de 30m de la construction principale

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

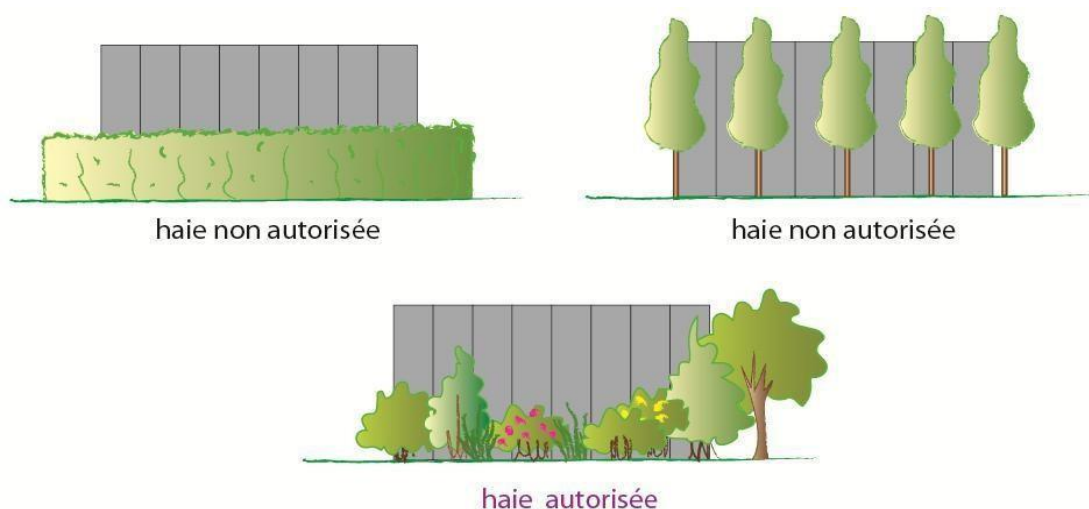
Dans le cas d'un changement de destination autorisé, d'une réhabilitation ou d'un aménagement avec création de logement, il est demandé un minimum de 2 places par logement, y compris pour les logements existants avant travaux

ARTICLE A 13 - Réalisation d'espaces, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

a) Les plantations existantes (arbres à hautes tiges, haies...) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

b) Des bandes de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations.

Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive.



c) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

Titre 5 - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières dites "zones N"

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

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 l'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.

Les zones naturelles se subdivisent **en cinq zones**:

- **La zone N** correspond aux secteurs naturels d'intérêt écologique ou paysager à protéger.
- **La zone Ne** correspond aux secteurs d'habitat anciens ou récents construits en périphérie des zones urbaines et inscrits dans les grands ensembles naturels et agricoles, dans lesquels il s'agit de gérer les constructions existantes.
- **La zone NL** correspond aux secteurs de la montée des Ecureuils et à la Chapelle du Crêt de Fouillet.
- **La zone NL1** correspond notamment aux secteurs du Gervais (de la route des Granges), du bassin de la Falconnière, dédiés à la pratique du tourisme et des loisirs de plein air.
- **La zone NL 2** correspond au secteur du Sonnay pour l'accueil d'une aire de camping de loisirs de plein air.

Ces secteurs sont concernés :

- Par des **aléas miniers ou géologiques** identifiés au plan de zonage. Les règles de construction sont définies aux articles 13 et 14 des dispositions générales du règlement.
- Au titre de l'article L151-19:
Les éléments de paysage remarquables, naturels ou bâtis, ont fait l'objet d'un inventaire.
Des règles spécifiques sont définies à l'article 10 des dispositions générales du règlement.

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après ou ne remplissant pas les conditions particulières exigées.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**Dans l'ensemble des zones, sont admis :**

- Les affouillements et exhaussements de sol *strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes, ouvrage de rétention d'Eaux pluviales, station d'épuration et les constructions nécessaires à son fonctionnement...)et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques, sauf les champs photovoltaïques industriels et les champs éoliens industriels qui sont interdits.

Dans le secteur N, sont admis :

- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date d'approbation du PLU et à condition que la surface de plancher* soit supérieure à **70 m² avant travaux**:
 - Une extension de la construction existante à usage d'habitation dans la limite de **30 m² d'emprise au sol*** supplémentaire et de **170 m² de surface de plancher* totale**, comprenant l'existant et l'extension après travaux.
 - L'aménagement *des constructions à usage d'habitation existantes dans le volume bâti existant dans la limite de **170 m² de surface de plancher*** totale.
 - Une seule annexe* à l'habitation dans la limite de **25 m² de d'emprise au sol***, dans un rayon maximal de 20 m de l'habitation, compté à partir d'un des bords de l'annexe.
 - Les piscines et abris de piscines, dans un rayon maximal de 20 m de l'habitation, compté à partir d'un des bords de la piscine défini par la limite entre l'eau et le mur.
- Dans la limite d'un par tènement, les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une emprise au sol *maximale de **20 m²** et d'une hauteur* au faîtage de **3 m au maximum**. L'implantation de ces constructions sera sur limite parcellaire, ou adossées aux haies et boisements existants ou à créer. Dans ce cas les constructions devront être entourées d'une haie sur les faces non ouvertes.

Dans les secteurs Ne, sont admis :

- Les extensions des constructions existantes jusqu'à **200 m² de surface de plancher***totale (comprenant l'existant et l'extension) après travaux,
- Les changements de destination* **dans le volume existant**,
- Les annexes *aux habitations, dans la limite de **50 m² de d'emprise au sol au total par habitation**,
- **Les piscines et abris de piscines**, constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante

- Dans la limite d'un par tènement, les abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une emprise au sol * maximale de **20 m²** et d'une hauteur* au faîtage de **3 m au maximum**.

Dans le secteur NL, sont admis :

- Les aménagements et ouvrages nécessaires et liés à la pratique des loisirs et du tourisme.

Dans le secteur NL1, sont admises :

- Les constructions sans hébergement nécessaires à l'usage du tourisme ou des loisirs dans la limite de **50 m² de surface de plancher*** totale au maximum pour l'ensemble de la zone NL1 considérée.

Dans le secteur NL2, sont admises :

- Les constructions nécessaires à la gestion du camping dans la limite et de 50 m² de surface de plancher*total des constructions pour l'ensemble de la zone NL2 considérée.),
- Les aires aménagées de camping
- **Les piscines**, constituant sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante et si le rejet est adapté au milieu récepteur.

ARTICLE N 3 - Desserte des terrains par les voies publiques et privées

Accès :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

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

ARTICLE N 4 - Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Electricité et Téléphone⁹ : Ces réseaux doivent être enterrés.

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

Eaux usées :

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

Les réseaux internes aux opérations de constructions et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, toute construction doit être équipée d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et régulièrement entretenue. Cette installation fait l'objet d'un contrôle périodique du service public pour l'assainissement non collectif (SPANC).

Eaux pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune annexés au PLU.

ARTICLE N 5- Caractéristiques des terrains

Non réglementé

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit avec un retrait minimal de **1 m**.

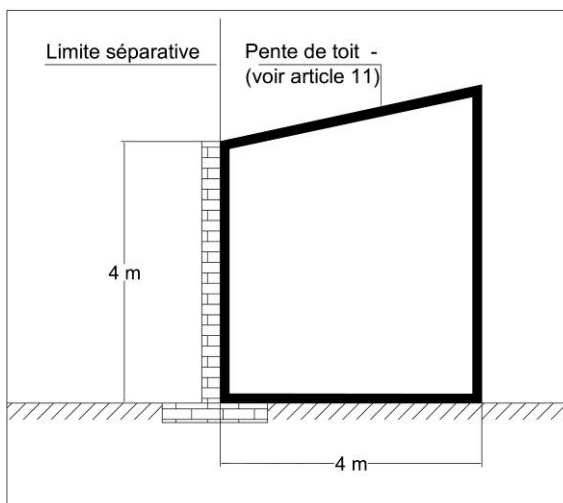
Le long de la voie départementale n°7 un retrait minimal de **10 m** de l'alignement est exigé.

⁹ Sous réserve de l'accord des Administrations concernées

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait est mesuré en tout point de la construction

a) Construction réalisée en limite de propriété et jusqu'à une bande de 4 m de la limite :



Lorsque la construction s'implante dans une bande de **0 à 4 m** à compter de la limite : la hauteur de tout point de la construction (hors éléments techniques) doit s'inscrire dans le polygone indiqué dans le schéma ci-contre, avec une hauteur maximale mesurée sur limite de 4m, réduite à 3.50m dans le cas d'une toiture terrasse (hors éléments techniques).

Cette règle concerne aussi les annexes aux habitations.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement* et la reconstruction* de bâtiments dont la hauteur dépasse **4 m** sans dépasser la hauteur existante.

b) Construction ne jouxtant pas la limite de propriété la construction s'implante avec un retrait minimal de 4 m.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de **2 m**, mesuré au bord intérieur du bassin.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE N 9 - Emprise au sol* des constructions

Non réglementé

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**. Pour les terrains présentant une pente supérieure ou égale à 20%, la hauteur des constructions est limitée à **8 mètres**.

La hauteur* maximale des abris à animaux est fixée à **3 m**.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*,
- en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut-être portée à la hauteur du faîtière du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords et prescriptions de protection

Se reporter au titre 6.

ARTICLE N 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

Dans le cas de la création d'un logement ou d'un changement de destination avec création de logements, il est exigé :

- 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement

Le stationnement doit être situé à une distance maximale de 30m de la construction principale

Pour les aménagements et réhabilitation des constructions existantes, les places de stationnements existantes sur le terrain doivent être maintenues ou remplacées par une capacité de stationnement au moins équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination autorisé, d'une réhabilitation ou d'un aménagement avec création de logement, il est demandé un minimum de 2 places par logement, y compris pour les logements existants avant travaux

ARTICLE N 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- a) La surface du tènement objet de la construction doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 40% en pleine terre.
- b) Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement, il est demandé la plantation d'un arbre minimum sur la parcelle, pour **4 places** réalisées.
- c) Des bandes de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations. Les haies devront être panachées d'essences locales et comporter au maximum un tiers de persistant.
- d) Les ouvrages de rétention d'eaux pluviales à l'air libre seront intégrés dans un espace vert paysager et planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol*

Non réglementé

Titre 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords - Prescriptions de protection

Symboles particuliers :

*** : Termes définis au titre 7 du présent règlement.**

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Les constructions et clôtures dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet, style canadien, style Louisiane, haciendas etc.).

Les constructions d'architecture contemporaine sont admises et doivent respecter les prescriptions suivantes :

Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néo classiques à proscrire :



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

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

🔗 ***Illustration de la règle*** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



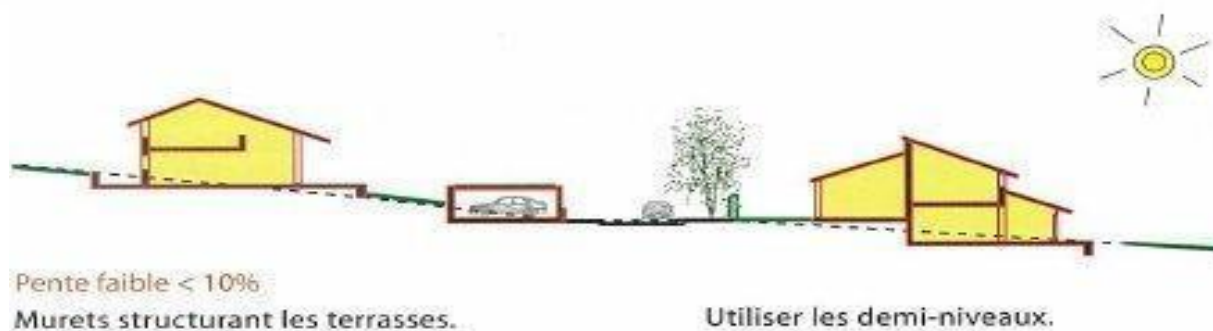
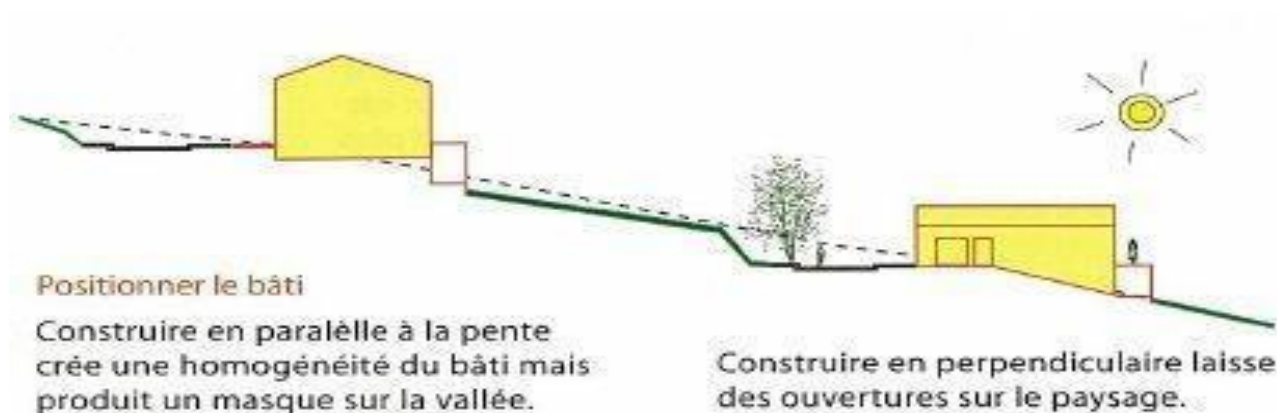
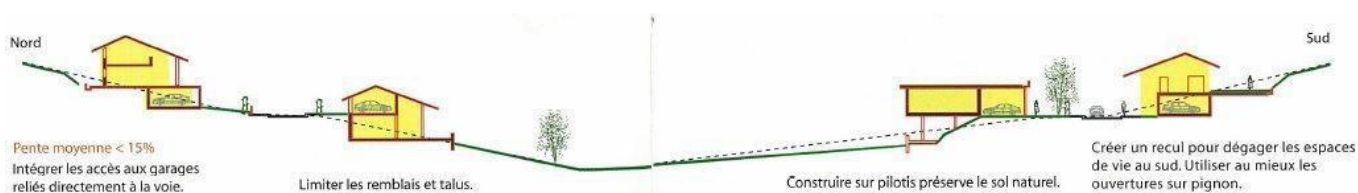
Source : *Habiter en montagne référentielle d'architecture*
(PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

- dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de **0,50 m** et régalez en pente douce ;
- dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder :
 - **0,50 m** par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est **inférieure à 10%**,
 - **1,60 m** par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est **comprise entre 10% et 20 %**,
 - **2 m** par rapport au terrain naturel pour les terrains dont la pente est **supérieure à 20%**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès des garages.

En zone UAa, des hauteurs supérieures à la règle générale des déblais et remblais sont admises, sous réserve de permettre la concrétisation des principes d'aménagement fixés par les orientations d'aménagement programmées.

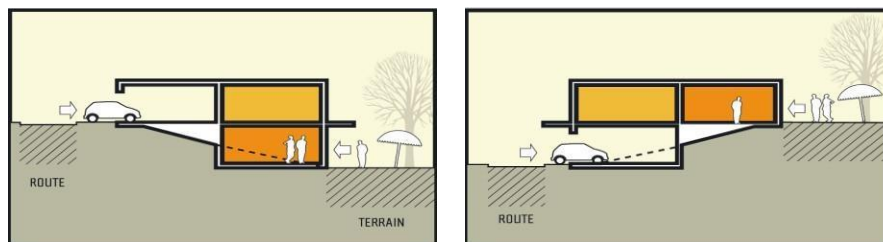
Inscriptions des constructions dans la pente : Illustrations du CAUE du Rhône



Les enrochements sont limités à une hauteur de **1,50 m**. Ils sont admis en limite de voie ou d'emprise publique s'ils sont végétalisés.

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

Illustration de la règle : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

ASPECT GENERAL DES BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière (faux bois, fausse pierre, enduit imitation pierre...) ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

1—LES FAÇADES

Les façades sur rue doivent comporter une rupture tous les **15m** (marquage vertical, retrait, décroché de volume, changement de couleurs ou de hauteur...).

Les constructions dont la façade est supérieure à **30m**, devront présenter une rupture de la façade dans au moins **2** dimensions (hauteur, longueur ou largeur).

Dans ce cas, la règle d'implantation sera celle de la **semi-continuité** par rapport aux limites séparatives de propriété, en zone Ua.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.).

Les bardages dans une approche contemporaine de l'architecture sont autorisés. Dans la limite de 40% de la surface totale de la façade. Leur couleur respectera la palette mise en place.

La couleur des enduits doit être compatible avec **la palette des couleurs indiquée à la fin du présent article 11.**

Dans le cas d'une architecture non contemporaine, les fenêtres **présenteront une proportion verticale marquée.** En cas d'aménagement de combles, les fenêtres pourront être carrées ou rondes (type œil de bœuf) ou avec une proportion horizontale marquée.

Les baies plus larges sont admises en rez-de-chaussée.

2-LES TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées **si elles sont végétalisées**.

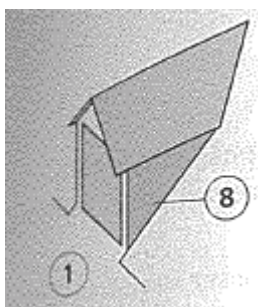
Les toitures à pentes doivent avoir **2, 3 ou 4 pans** par volume. Leur pente est comprise entre **30% et 40%** avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. La pente peut être moindre en cas de changement de couverture d'une construction existante. La pente des toitures des annexes à l'habitation et des constructions de type vérandas n'est pas réglementée.

Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activité, la pente doit être comprise entre **5 et 40%**.

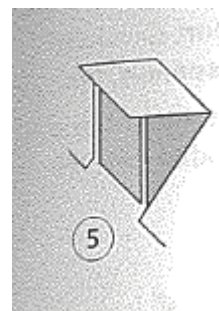
Les toitures à **1 pente** sont autorisées pour les volumes accolés à une construction principale ou en limite de propriété et pour les annexes aux habitations.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines...), sauf en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction comportant déjà des ouvertures de ce type.

Schémas illustratifs des ouvertures interdites



Jacobine



Chien assis

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes, d'une coloration rouge brique. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions industrielles ou artisanales. Pour les constructions agricoles, les toitures pourront également être couvertes par d'autres types de matériaux mais elles devront être de couleur rouge brique.

D'autres tuiles ou d'autres matériaux (tuiles plates, tuiles écailles) et d'autres couleurs sont admis uniquement en cas d'extension ou réfection d'une construction existante présentant des tuiles autres que la tuile creuse ou romane rouge ou d'autres matériaux. Dans ce cas les tuiles ou autres matériaux seront identiques à celles existantes.

Pour la réfection des toitures existantes, il est possible de conserver les matériaux de couverture existants.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant. La teinte sera similaire à celle de la toiture existante. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une expression contemporaine de l'architecture.

3–LES CLOTURES

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies. Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit. L'édification d'une clôture n'est pas obligatoire, mais doit suivre les principes suivants dans le cas de leur réalisation :

- Les clôtures doivent être de conception simple:
Le long des voiries, chemins, espaces verts publics ou privés, elles doivent être constituées :
 - soit par des haies vives éventuellement doublées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie,
 - d'un dispositif à claire-voie seul,
 - soit par une murette d'une hauteur maximum **0,60 m**, surmontée par un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Sur limites séparatives elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie vive,
- soit d'une murette d'une hauteur maximum de 0,60 m, surmontée par un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, pouvant également être doublé d'une haie vive.

Les haies seront d'espèces panachées d'essences locales et de 1/3 de persistants de types conifères au maximum. – se référer au Cahier d'Accompagnement Architectural Urbain et Paysager et à la liste des essences indigènes du Rhône / Auvergne-Rhône- Alpes pour le choix des essences.

- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc) avec la construction principale. Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc. ...). Les enduits seront de finition lisse (finition taloché ou gratté fin).
 - La couleur des enduits doit être compatible avec la palette couleur déposée en mairie
- La hauteur maximale est fixée à **1,80 m** tant pour les clôtures en limite séparative que celles en bordure des voies. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.
- Les clôtures en mur plein sont autorisées. Le linéaire de mur ne devra pas excéder **30% du linéaire total** de la périphérie de la clôture sauf pour les cas suivants :
 - dans les secteurs de bâti ancien où une harmonie avec les murs existants est nécessaire,
 - lorsque les murs ont pour objet de créer ou de maintenir des continuités urbaines,
 - lorsqu'ils constituent le prolongement d'une construction implantée sur la limite de propriété,
 - le long des voies génératrices de nuisances sonores. Dans ce cas la hauteur peut être portée à **2,00 m**.
- Si la clôture surmonte un mur de soutènement, elle devra être entièrement à claire voie (grille, grillage, palissade ajourée...) et sera limitée à une hauteur de **1.80m** (hauteur comptée au-dessus du mur du soutènement). Les murs de soutènement situés en limite parcellaire ou sur rue sont limités à une hauteur maximale de :
 - **0,50 m** par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est inférieure à **10%**,
 - **1,60 m** par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est comprise entre **10% et 20 %**,
 - **2 m** par rapport au terrain naturel, pour les terrains dont la pente est **supérieure à 20%**.

La hauteur cumulée du mur de soutènement et de la clôture ne devra pas dépasser **3,60 m**.

4—LES ANNEXES

Pour les toitures, d'autres types de tuiles ou d'autres matériaux (tuiles plates, tuiles écailles, ...) et d'autres couleurs sont admis à condition qu'ils soient identiques à ceux utilisés pour la construction principale existante à la date d'approbation du PLU à laquelle l'annexe est rattachée.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15 m², les toitures pourront être couvertes avec d'autres matériaux que la tuile creuse ou romane rouge ou que celui présent sur la construction principale existante à laquelle elles se rattachent.

Les façades des annexes devront être de même nature que le bâtiment principal, ou en bois.

5—LES EQUIPEMENTS

Les citernes ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Les sources de production électrique, thermique individuelle ou collective (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, éoliennes) sont autorisées et seront intégrés à la pente du toit.

Ainsi, les poses en châssis sont uniquement autorisées au sol.

En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère

Les éléments techniques sur les toitures terrasses seront masqués par un élément d'architecture.

Pour les pompes à chaleur, climatiseurs, etc., dans la mesure du possible, intégrer totalement le coffret au bâtiment afin qu'il soit invisible depuis l'extérieur : sous la charpente, en sous-sol, dissimulé derrière un cache...

Si l'intégration totale est impossible, privilégier une installation en partie basse de la façade et dissimulée autant que possible. Il est interdit d'installer un coffret visible sur une face de la maison donnant sur la rue.

Pour les toitures et les toitures-terrasses, tout équipement dépassant l'acrotère devra être positionné de la façon la moins visible possible vis-à-vis de l'espace public. Des éléments de masque pourront être utilisés s'ils s'intègrent bien à l'environnement (panneaux bois...). Pour les panneaux photovoltaïques, ils seront de préférence collés à la toiture pour être le moins visibles possible, et ils ne dépasseront pas l'acrotère.

6—LA RESTAURATION DU BATI ANCIEN

Constructions bâties avant 1950

Les transformations et extensions:

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 0,80m par rapport au faîtage du bâtiment existant ;

- Les éléments d'architecture anciens présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration : tels que encadrements de pierre ou de brique, les génoises, les forêts ajourés ou sculptés
- Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.
- Les détails architecturaux créés en superstructure toiture ou façade (cheminées, balcons, escaliers, etc...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect, en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.
- Autant que possible les ouvrages en pierre devront conserver leurs aspects initiaux.

Les Couvertures

En ce qui concerne les habitations, les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, ou les toitures des extensions à réaliser, devront être réalisées dans le procédé traditionnel sauf en cas d'expression contemporaine de l'architecture. Les tuiles seront de teinte rouge.

Les Façades

- **les couleurs** devront être choisies en cohérence avec la palette définie à la fin du présent article 11

Les ouvertures et les menuiseries

- **les menuiseries extérieures** (croisées, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs choisies en cohérence avec la palette de teintes définies à la fin du présent article 11
- Les percements d'ouvertures présenteront une proportion verticale. Les baies plus larges sont admises en rez-de-chaussée et le rapport n'est pas imposé.
- **Les jambages et linteaux** devront respecter les matériaux utilisés dans le bâtiment initial et être particulièrement soignés. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- **Les volets roulants ne seront pas saillants et seront cachés par un lambrequin. Les volets à battants** devront être à un ou deux battants, à l'exception des baies en rez-de-chaussée, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble. **Les jalousies et brises soleil orientables** sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.
- La création d'ouvrage en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés ;
- Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du bourg ancien (ouvrages simples) ;

Intégration des panneaux solaires

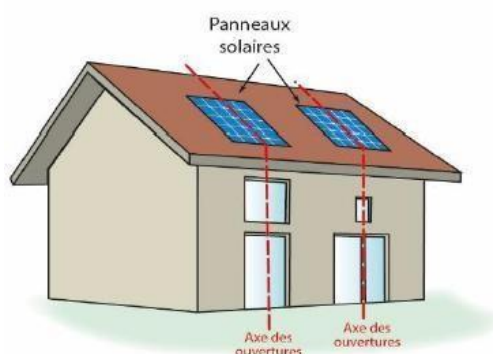
- **L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier et ne sera pas visible depuis l'espace public proche:
 - **En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de toiture et de préférence dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée ; Pour les toitures terrasses, les panneaux ne devront pas dépasser du niveau haut de l'acrotère.



Exemples de panneaux rapportés, parallèles à la pente du toit.



Exemples de panneaux intégrés dans l'épaisseur de la toiture.



Alignements des panneaux entre eux et avec les ouvertures en façades.

- **Au sol**, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler.

8—LES ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 ET L151-11 2° TELS QUE REPERES AU PLAN DE ZONAGE

- Ils sont soumis au permis de démolir
- Pour ces constructions, toute extension* ou rajout (de type escalier, auvent, véranda, terrasses, balcons, etc....) ainsi que tout aménagement * ou travaux (de type percement de baie, création de nouveaux planchers, surélévation, etc....), entraînant la modification des volumes et de l'aspect existant sont interdits.
- la restauration de ce bâti devra en outre respecter les prescriptions relevant du point 7 précédent.

9 - TENUE DES PARCELLES

La **création ou l'extension** d'installations ou de bâtiments à caractère industriel, artisanal ou agricole, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt seront **subordonnées à l'aménagement d'écrans de verdure d'espèces variées**, et à l'observation d'une **marge de reculemment d'au moins 5m de l'alignement de voies et des limites séparatives**.

10 – PALETTE DE COULEURS RAL (MENUISERIE) ET RVB (ENDUIT DE FAÇADES)

La palette de coloration admise pour **les façades** est la suivante :

Code RVB	Equivalence Parex-Lanko donnée à titre indicatif
Beige (200, 173, 127)	T106
Bistre (133, 109, 77)	T30 Terre d'argile
Châtain (139, 108, 66)	T148
Grège (187, 174, 152)	T10 Grège
Sépia (174, 137, 100)	T177
Blond (226, 188, 116)	T70 Terre beige
Bulle (237, 211, 140)	J50 Jaune paille
Sable (224, 205, 169)	T80 Beige
Vanille (225, 206, 154)	T50 Terre de sable
Brique (132, 46, 27)	R90 Brique rouge
199, 141, 92	O70 Ocre clair
255, 221, 174	O40 Beige rose pâle
192, 151, 97	T60 Terre feutrée
195, 91, 66	R80 Terre de Sienne
244, 202, 157	T40 Sable orangé
241, 206, 157	T20 Sable clair
228, 215, 196	V10 Pierre
Gris perle (199, 208, 204)	G30 Gris souris
Etain oxydé (186, 186, 186)	G50 Gris cendre
252, 232, 198	J40 Sable jaune
Blanc d'Espagne 254, 253, 240	G20 Blanc cassé

Exemples de teintes de façades donnés à titre indicatif.



T10



T50



T106



T20



T60



T148



T30



T70



T177



T40



T80



J40



J50



O40



G30



R80



O70



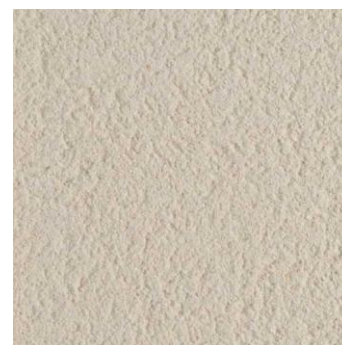
G50



R90



V10



G20

La palette de couleurs **des menuiseries et des éléments ponctuels de petite surface** (ferronnerie...) est la suivante :

RAL n° :

1000 – 1001 – 1002 – 1013 – 1014 – 1015 – 1019 – 1020 – 3003 – 3004 – 3005 – 3007 –
3009 – 3011 – 5008 – 5011 – 6000 – 6003 – 6006 – 6007 – 6008 – 6012 – 6013 – 6015 –
6021 – 6022 – 7000 – 7001 – 7002 – 7003 – 7004 – 7005 – 7006 – 7009 – 7010 – 7011 –
7012 – 7013 – 7015 – 7016 – 7021 – 7022 – 7023 – 7024 – 7026 – 7030 – 7031 – 7032 –
7033 – 7034 – 7035 – 7036 – 7037 – 7038 – 7039 – 7040 – 7043 – 7044 – 7045 – 7046 –
7047 – 8002 – 8003 – 8011 – 8012 – 8014 – 8015 – 8016 – 8017 – 8019 – 8022 – 8024 –
8025 – 9001 – 9004 – 9006 – 9007 – 9011

Titre 7– Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ARTISANAL

Dont l'activité est liée à une personne exerçant pour son propre compte un art mécanique ou un métier manuel.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article Les objets possibles des A.F.U., sont notamment de remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

CARRIERE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

Constitue un changement de destination, le passage d'une de ces catégories à une autre: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

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.

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

Rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT

L'entrepôt est la partie bâtie et fermée non accessible au public servant de stockage de matériels ou de produits.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de S.D.P, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

Les débords de toiture, saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons sont comptabilisés dès lors qu'ils dépassent 40 cm. Les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol.

ESPACE BOISE CLASSE

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle et correspondent aux espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme

EXPLOITATION AGRICOLE – voir aussi SMI

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur l'assiette minimum d'assujettissement (SMA)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et 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 l'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

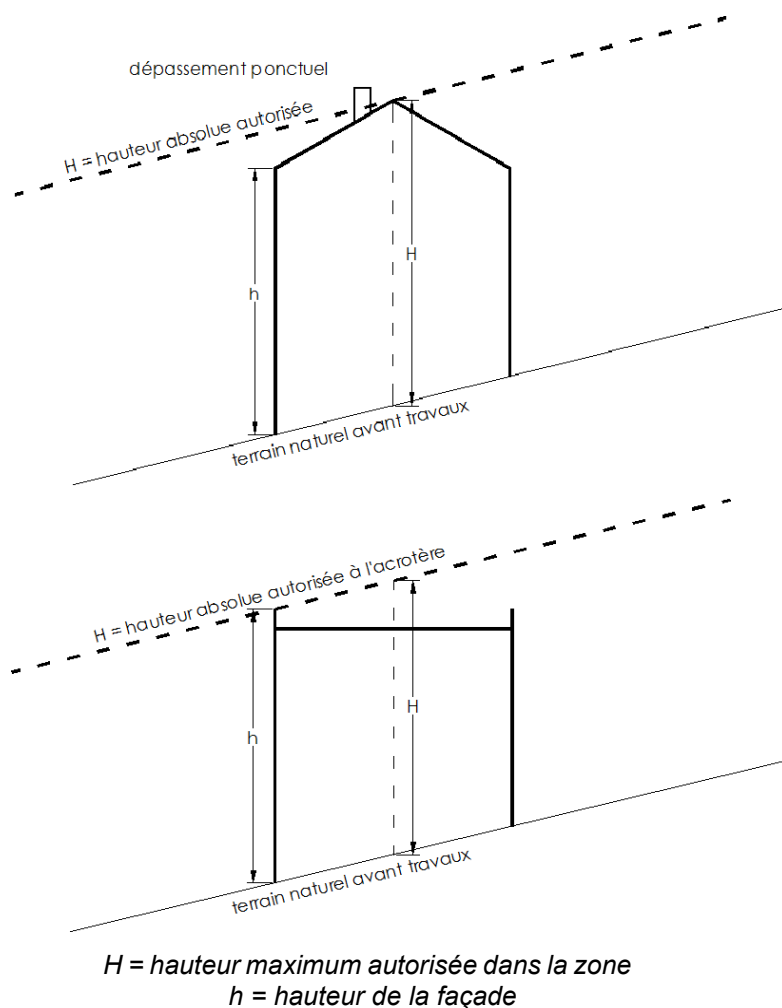
Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment (ou d'une clôture) est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment (ou d'une clôture), à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Pour les constructions dotées d'une toiture terrasse, la hauteur se mesure au niveau de l'acrotère.



Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

En limite parcellaire de propriété, la hauteur du bâtiment est la distance comptée verticalement sur ladite limite.

IMPASSE

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

INDUSTRIEL

Dont l'activité a pour objet la transformation des matières premières et l'exploitation des sources d'énergie.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes, susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis groupés valant division 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 particuliers, des associations foncières urbaines ou sociétés.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET 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.

PERMIS GROUPÉS VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque la demande de permis de construire porte sur la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

PARC D'ATTRACTION

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Ces installations sont soumises à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

PISCINES ET ABRIS DE PISCINE

Il s'agit des bassins artificiels destinés à la baignade et l'ensemble des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement (bassin d'épuration naturelle, local technique...).

Les abris de piscine sont les éléments de couverture, mobiles ou non, servant à la protection du bassin de baignade en tout temps. Ils sont autorisés en plus des annexes, dans les secteurs où les piscines sont autorisées.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SERRE DE PRODUCTION

Abris clos et translucide destiné à protéger les végétaux du froid.

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 le Code de l'Urbanisme.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

SURFACE ACTIVE

Il s'agit de la somme des surfaces imperméables (voiries, toitures, terrasses...) pour lesquelles il est nécessaire de recueillir les eaux pluviales.

SURFACE DE PLANCHER ou S.D.P

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 mètre ;
- 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 manœuvres ;
- 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 L. 231-1 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. »

L'AMA

La loi d'Avenir pour l'Agriculture et la Forêt, votée le 13/10/2014 supprime la SMI, remplacée par l'AMA (Assiette Minimale d'Assujettissement).

L'AMA sera atteinte pour les exploitations agricoles lorsque celles-ci rempliront l'une des 3 conditions suivantes :

1° - Superficie mise en valeur au moins égale à la SMA (surface minimum d'assujettissement), (avec coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées).

2° - Temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité (à défaut de surface) au moins égal à 1200 heures par an

3° - (nouveau) Le revenu professionnel de la personne est au moins égal à 800 Smic et si son exploitation est supérieur à ¼ de la SMA (ou temps de travail supérieur à 150 h)

***Nouveauté :** Si la 1ère condition n'est pas remplie, la superficie de l'exploitation est convertie en temps de travail sur la base d'une équivalence entre la SMA et 1200 h de travail. Le temps de travail résultant de cette conversion s'ajoute au temps de travail nécessaire à la conduite de l'activité mentionnée au même 2°. Donc, contrairement à avant, les activités dans le prolongement ne seront plus exclues pour apprécier le seuil d'assujettissement. Cette nouveauté prendra mieux en compte qu'actuellement les activités de transformation, de services et de commercialisation en agriculture (de part le cumul possible des heures de travail et de la surface minimum) et facilitera les installations en circuits courts.*

L'art. L 722-5-1 précise que la SMA sera fixée par arrêté préfectoral sur proposition de la caisse de mutualité sociale agricole (CMSA). Sa valeur pourra varier selon les régions naturelles et selon les types de production à l'exception des productions hors sol. Pour ces dernières, un arrêté du ministre fixera les coefficients d'équivalences applicables uniformément sur l'ensemble du territoire.

Période transitoire :

La fixation de la SMA devra intervenir dans les 2 ans suivant la date de promulgation de la loi.

En attendant, la publication de cet arrêté, la SMA est égale à la ½ SMI actuelle et les coefficients hors- sol fixés par le décret du 18-09-1985 restent applicables.

***NB :** La possibilité actuelle d'un maintien à titre dérogatoire d'une affiliation reste possible sur demande de l'exploitant, avec l'accord du conseil d'administration de la CMSA, et à la condition que la surface exploitée se situe entre 2/3 de la SMA et la SMA.*

TENEMENT

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

TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

VOIRIE

Les cotes données pour la largeur des voies anciennes ou nouvelles correspondent à la largeur totale de la plateforme. Elles intègrent la bande de circulation, les trottoirs et éventuellement le stationnement. En revanche, elles ne tiennent pas en compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

VOLUME

Un volume simple se définit par 3 dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur.

On considère comme « un volume différent », le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur.

Z.A.C.

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

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.