

Département du Rhône



Commune de
MORANCÉ

Plan Local d'Urbanisme

3 – Règlement (Pièce écrite)

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION	ARRÊT DU PROJET DE RÉVISION	APPROBATION
20 Janvier 2004 19 Mai 2014	8 Décembre 2014	26 Octobre 2015
	Modification n°1	16 septembre 2019
	Mise en Compatibilité n°1 Déclaration de Projet du Clos Beaulieu	03 Février 2020



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.



janv.-20
5.05.131

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION _____ 4

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES _____ 7

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES _____ 13

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____ 17

ZONE UA	19
ZONE UB	25
ZONE UC	33
ZONE UE	41
ZONE UH	47
ZONE Ui	53

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER _____ 59

ZONE 1AUa	61
ZONE 1AUi	67
ZONE 2AUT	73

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES _____ 77

ZONE A	79
--------	----

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES _____ 87

ZONE N	89
--------	----

TITRE VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS _____ 97

Article 11 - commun à l'ensemble des zones	99
--	----

TITRE VIII – ESPACES LIBRES ET PLANTATION _____ 107

Article 13 - commun à l'ensemble des zones	109
--	-----

TITRE IX - DEFINITIONS _____ 111

TITRE X - ANNEXES _____ 119

Annexe 1 : Espaces boisés classés	121
Annexe 2 : Emplacements réservés	123
Annexe 3 : STECAL –	124
SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR	125

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE RÈGLEMENT DU P.L.U. ?

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

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

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

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

Les titres II, III, IV, V et VI déterminent les droits des sols respectivement pour les zones présentant des risques, les zones urbaines, 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 la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur (désigné par des lettres UA, UB, UC, UC₁, UE, UH, UH₁, Ui, 2AUT, 1AU_i, 1AU_a, A, Ap, N).
- 2- Rechercher dans le règlement les dispositions relatives aux zones :
 - UA pour UA,
 - UB pour UB,
 - UC pour UC et UC₁,
 - UE pour UE,
 - UH pour UH et UH₁,
 - Ui pour Ui,
 - 2AUT pour 2AUT,
 - 1AU_i pour 1AU_i,
 - 1AU_a pour 1AU_a,
 - A pour A et Ap,
 - N pour N.
- 3- Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par **seize 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 2, qu'autant que le coefficient d'emprise au sol stipulé par l'article 9 le permettrait compte tenu de la surface du terrain sur lequel la construction est projetée.

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

> Règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

> Règles relatives à l'équipement des zones :

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

> Règles relatives aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

Article 5 : Superficie minimale des terrains *Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014*

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Dimension des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Article 14 : C.O.S. *Supprimé par la Loi ALUR du 24/03/2014*

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales renforcées

Article 16 : Critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

Ils ne sont pas tous nécessairement réglementés.

4- Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier P.L.U. :

- Le plan de zonage du P.L.U. lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Emplacements Réservés, etc ... et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un P.A.E. ou d'un périmètre d'étude, ...
- L'annexe "Servitudes d'utilité publique" pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes sanitaires "Assainissement et Eau potable" qui dressent un état de ces équipements.
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'aménagement pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu des articles L 123-1-5 et R 123-9 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

Article R 111-2 Refus ou prescriptions spéciales pour les projets de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-15 Prescriptions spéciales si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

- les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier P.L.U.),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

4 Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

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

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 1) Les zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles peuvent être classés 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 planter.
- 2) Les zones à urbaniser dites "zones AU" dans lesquelles peuvent être classés les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

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

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - artisanal,
 - industriel,
 - d'exploitation agricole ou forestière,
 - d'entrepôt,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les clôtures
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,
- les travaux, installations et aménagements suivants :
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - golf
 - terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - parcs d'attractions,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - les carrières,
 - les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
 - les aires d'accueil des gens du voyage,
 - le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
 - les démolitions,
 - les coupes et abattages d'arbres,
 - les défrichements,

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

5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Cf. article L 123-1-9 du code de l'urbanisme).

6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

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

7 - RAPPELS

1. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions ne sont pas soumises au permis de démolir (conformément aux articles L 430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

8- REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

L'identification en élément patrimonial bâti (EBP), par les documents graphiques du règlement, d'immeubles bâties et de monuments, a pour but d'assurer, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, leur conservation, leur restauration et leur mise en valeur, ainsi que celles de leur ordonnancement par rapport aux espaces libres.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation, et ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié à protéger sur les documents graphiques en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (ex article L.123-1-5) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

La démolition des immeubles, constructions ou éléments du patrimoine bâti, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques en tant qu'élément du patrimoine, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

En outre :

- pour les bâtiments : leurs caractéristiques architecturales doivent être respectées.
- pour les éléments de végétation : ils doivent conserver leur caractère d'espaces verts, les arbres existants doivent être maintenus et, en cas de coupe pour des motifs sanitaires ou de sécurité, les arbres concernés devront être remplacés.

En outre :

- pour les bâtiments : leurs caractéristiques architecturales doivent être respectées.
- pour les éléments de végétation : ils doivent conserver leur caractère d'espaces verts, les arbres existants doivent être maintenus et, en cas de coupe pour des motifs sanitaires ou de sécurité, les arbres concernés devront être remplacés.

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

1 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATUELS INONDATION DE LA VALLEE DE L'AZERGUES

Un P.P.R.N. Inondation lié à l'Azergues a été approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2008. Il s'impose à la Commune de MORANCE au titre des servitudes d'utilité publique et est joint en annexe au présent P.L.U..

Le périmètre concerné par le P.P.R.N. Inondation est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U..

Il faut se reporter au document du P.P.R.N. Inondation lui-même pour disposer des périmètres et du règlement opposables.

Dans ces secteurs de risques, le règlement du P.P.R.N. Inondation s'applique **en plus et prioritairement** à celui du P.L.U..

2 – RISQUES GEOLOGIQUES

La commune de MORANCE est concernée par deux risques géologiques : glissement de terrain et retrait et gonflement des argiles.

Glissement de terrain

Une étude hydrogéotechnique a été réalisée en 2007, le périmètre à risque défini dans cette étude est reporté à titre indicatif sur le règlement graphique du P.L.U..

Une étude hydrogéotechnique a été réalisée en 2013 et complétée en 2015, les zones de risque ont été reportées sur le règlement graphique du P.L.U..

Pour les parcelles concernées par un risque faible, se reporter à l'étude géotechnique annexé au PLU dans laquelle des préconisations concernant la construction sont indiquées.

Retrait et gonflement des argiles.

Pour les parcelles situées dans le périmètre concerné, reporté au document graphique : voir le guide annexé au PLU pour les règles de constructions recommandées.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces et de services.

Il s'agit du centre urbain qui correspond à la partie ancienne du village.

La zone est concernée par une trame, au titre du 5° du II du L 123-1-5°du code de l'urbanisme, où le changement de destination des activités en habitat est interdit.

La zone est concernée par des secteurs de risques géologiques :

- **glissement de terrain : voir les dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement et se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction,**
- **retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.**

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

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - industriel,
 - entrepôt,
 - agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions
 - les aires de jeux et de sports
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.

En outre, pour les constructions identifiées au titre du 5° du II du L 123-1-5°du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions à usage d'activités économiques existantes en construction à usage d'habitat est interdit.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'annexe, à condition qu'elles soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, les piscines sont autorisées sans condition de surface.
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - de bureaux et de services dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
 - d'artisanat sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il s'agisse de bâti traditionnel,
 - de commerces dans la limite de 250 m² de surface de vente par commerce.

- L'extension des constructions à usage agricole, à condition qu'il ne s'agisse pas de bâtiments précaires ou des bâtiments à ossature métallique ou légère et dans la limite de 150m².
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 et repérés sur le plan de zonage : se reporter au 8 des dispositions générales.

Dans les secteurs de risque repéré mouvement de terrain secteur 2 au plan de zonage, les recommandations sont les suivantes pour les terrassements :

- limiter les amplitudes de mouvement de terre à 2m en déblais et remblais,
- interdire tout stockage de matériaux en crête de talus,
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique,
- poser les remblais éventuels sur redans d'accrochage avec base drainante.

La zone est concernée par des risques se reporter aux études annexées au PLU.

ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée, en préservant les centres anciens où les constructions ou clôtures,

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques et des eaux de vidange de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement : ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).

- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5L/ha/s. Le dispositif d'écrêtage sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en œuvre d'une solution combinée.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Les façades sur voies doivent être implantées en limite par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements, extension et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement et les piscines non couvertes. Pour les piscines, aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 1 m des limites.

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

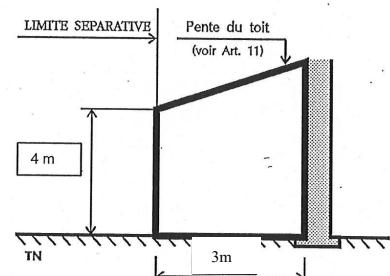
Dans une profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être réalisées en limite de propriété.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation), selon les règles de recul exposé ci-après :

- Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

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



- Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver moins de 3 m des dites limites.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectifs
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë
- Pour les constructions à usage d'annexe
- Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 1 m des limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur les terrains classés en secteurs 2 et 3 de risque de glissement de terrain, l'emprise au sol n'excédera pas 0.20.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les débords de toitures dont la projection n'excède pas 0,60 m et les pergolas bioclimatiques jusqu'à 30m² d'emprise au sol.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent sans dépasser 12 mètres au faîte.

Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîte.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Murs de clôture : Se reporter à l'article 11.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour chaque logement 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée dans la limite de 3 places maximum (toute tranche entamée compte comme une tranche) à l'exception des logements sociaux où seulement une place est imposée par logement.

Ces obligations s'appliquent également pour la création de logement par mécanisme de division en volume ou par changement de destination.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Le nombre de place sera en lien avec l'usage et la consistance (surface de planchers) de la construction.

- Constructions à usage d'hôtel et restaurant:
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments devront respecter le niveau de performance énergétique selon la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces et de services.

Cette zone correspond aux extensions du village (entre le centre traditionnel et les quartiers périphériques pavillonnaires).

La zone est concernée par des secteurs de risques géologiques :

- **glissement de terrain : voir les dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement et se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction,**
- **retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.**

Une partie de la zone est concernée par un périmètre d'étude.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - agricole, autres que celles prévues à l'article UB 2,
 - industriel,
 - entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.

Dans le périmètre d'étude délimité au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme, les constructions ou installations supérieures à 20m² de surface de plancher sont interdites dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans les secteurs de risque repéré secteur 1 au plan de zonage, toutes construction est interdite.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'annexe, à condition qu'elles soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, les piscines sont autorisées sans condition de surface.
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'artisanat sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il s'agisse de bâti traditionnel,
 - de commerces dans la limite de 250 m² de surface de vente par commerce.

- L'extension des bâtiments agricoles existants,
- Le changement de destination dans le volume existant des bâtiments agricoles à l'exception des bâtiments précaires ou des bâtiments à ossature métallique ou légère.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

Pour les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 et repérés sur le plan de zonage : se reporter au 8 des dispositions générales.

Dans les secteurs de risque mouvement de terrain repéré secteur 2 au plan de zonage, les recommandations sont les suivantes pour les terrassements :

- limiter les amplitudes de mouvement de terre à 2m en déblais et remblais,
- interdire tout stockage de matériaux en crête de talus,
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique,
- poser les remblais éventuels sur redans d'accrochage avec base drainante.

Dans le secteur concerné par la **servitude de logement S2** : en cas de réalisation d'un programme de logements au moins 70% des logements devront être des logements locatifs conventionnés.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.

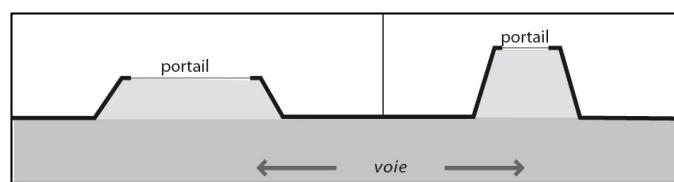


Illustration permettant d'expliquer les deux formes possibles pour réaliser ces espaces privés

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

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

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

Les voies des opérations d'ensemble de plus de 4 lots ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 m. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques et des eaux de vidange de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).

- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 51/ha/s. Le dispositif d'écrêtage sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

Dans les secteurs de risque repéré secteur 2 au plan de zonage, les recommandations sont les suivantes pour la gestion des eaux pluviales :

- interdire toute infiltration d'eau en contexte de pentes,
- capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements
- de gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adaptés au projet avec un rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visible du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements, extension et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés ne respectant pas la règle d'implantation, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement et les piscines non couvertes.

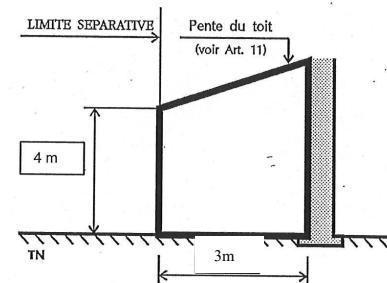
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

- Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

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



- Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver moins de 3 m des dites limites.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectifs
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë
- Pour les constructions à usage d'annexe
- Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 1 m des limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas un coefficient de 0.30. Toutefois, sur les terrains classés en secteurs 2 et 3 de risque de glissement de terrain, l'emprise au sol n'excédera pas 0.20.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les débords de toitures dont la projection n'excède pas 0,60 m et les pergolas bioclimatiques jusqu'à 30m² d'emprise au sol. En dehors des terrains classés en secteurs 2 et 3 de risque de glissement de terrain, sont également exclues du calcul les vérandas jusqu'à 30m² d'emprise au sol et les piscines découvertes ou celles dont la hauteur de couverture n'excède pas 1,80m en tout point par rapport au sol naturel.

Au moins 40% de la superficie des parcelles support de construction(s) doit être constituée de surfaces non imperméables.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent sans dépasser 9 mètres au faîte.

Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîte.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Murs de clôture**

Se reporter à l'article 11.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour chaque logement 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée dans la limite de 3 places maximum (toute tranche entamée compte comme une tranche) *à l'exception des logements sociaux où seulement une place est imposée par logement.*

Ces obligations s'appliquent également pour la création de logement par mécanisme de division en volume ou par changement de destination.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de place sera en lien avec l'usage et la consistance (surface de planchers) de la construction.

- Constructions à usage d'hôtel et restaurant:
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

**ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE
RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET
DE PLANTATIONS**

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), dans la proportion d'au moins 15 %.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

En outre, se reporter au titre VIII.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

**ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE
PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les bâtiments devront respecter le niveau de performance énergétique selon la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UC

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'habitat, de commerces et de services.

Cette zone correspond aux quartiers périphériques pavillonnaires.

Cette zone comprend un secteur UC1 correspondant au quartier des Bruyères Vaines situé sur le coteau

La zone est concernée par des secteurs de risques géologiques :

- **glissement de terrain : se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction,**
- **retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.**

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - agricole, autre que celles prévues en UC2
 - industriel,
 - d'entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'annexe, à condition qu'elles soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, les piscines sont autorisées sans condition de surface.
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'artisanat sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il s'agisse de bâti traditionnel.
 - de commerces dans la limite de 250 m² de surface de vente par commerce.
- Le changement de destination dans le volume existant des bâtiments agricoles à l'exception des bâtiments précaires ou des bâtiments à ossature métallique ou légère.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux environnants.

Pour les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 et repérés sur le plan de zonage : se reporter au 8 des dispositions générales.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.

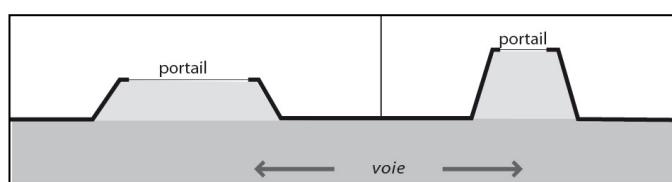


Illustration permettant d'expliquer les deux formes possibles pour réaliser ces espaces privés

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être

autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques et des eaux de vidange de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).

- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 51/ha/s. Le dispositif d'écrêtage sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

A l'exception du secteur UC1, les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements, extension et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés ne respectant pas la règle d'implantation, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement et les piscines non couvertes.

Dans le secteur UC1 : les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

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

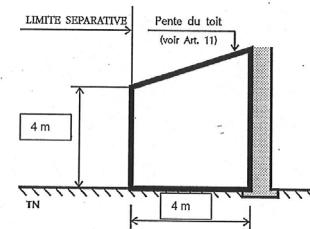
A l'exception du secteur UC1, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à 4 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

- **Construction réalisée en limite de propriété :**

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5m sans dépasser la hauteur existante.



- **Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :**

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver moins de 4 m. des dites limites.

L'ensemble de ces dispositions n'est pas exigé :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectifs
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë
- Pour les constructions à usage d'annexe
- Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 1 m des limites.

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

Non réglementé à l'exception du secteur UC1.

Dans le secteur UC1, un recul d'au moins 4 m est imposé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas un coefficient de 0.30. Toutefois, sur les terrains classés en secteurs 2 et 3 de risque de glissement de terrain, l'emprise au sol n'excédera pas 0.20.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les débords de toitures dont la projection n'excède pas 0,60 m et les pergolas bioclimatiques jusqu'à 30m² d'emprise au sol. En dehors des terrains classés en secteurs 2 et 3 de risque de glissement de terrain, sont également exclues du calcul les vérandas jusqu'à 30m² d'emprise au sol et les piscines découvertes ou celles dont la hauteur de couverture n'excède pas 1,80m en tout point par rapport au sol naturel.

Au moins 40% de la superficie des parcelles support de construction(s) doit être constituée de surfaces non imperméables.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent sans dépasser 7 mètres au faîte.

Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîte.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Murs de clôture**

Se reporter à l'article 11.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour chaque logement 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée dans la limite de 3 places maximum (toute tranche entamée compte comme une tranche) à l'exception des logements sociaux où seulement une place est imposée par logement.

Ces obligations s'appliquent également pour la création de logement par mécanisme de division en volume ou par changement de destination.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Le nombre de place sera en lien avec l'usage et la consistance (surface de planchers) de la construction.

- Constructions à usage d'hôtel et restaurant:
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), dans la proportion d'au moins 15 %.

En outre, se reporter au titre VIII.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments devront respecter le niveau de performance énergétique selon la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine réservée aux services publics.

Cette zone correspond à la partie bâtie du parc de Parc de Beaulieu

La zone est concernée par un périmètre d'étude.

La zone est concernée par un secteur de risque géologique retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - habitat,
 - commerce,
 - agricole,
 - artisanal,
 - industriel,
 - entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes

Dans le périmètre d'étude délimité au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme, les constructions ou installations supérieures à 20m² de surface de plancher sont interdites dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les services publics et les constructions d'intérêt collectif à vocation social, scolaire.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 et repérés sur le plan de zonage : se reporter au 8 des dispositions générales.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voiries

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

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques et des eaux de vidange de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.
- Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).
- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 51/ha/s. Le dispositif d'écrêtage sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.
- Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.
- Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés. Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements, extension et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés ne respectant pas la règle d'implantation, celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale à 4 mètres.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles ci-dessus est admis à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Au moins 40% de la superficie des parcelles support de construction(s) doit être constituée de surfaces non imperméables.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent sans dépasser 12 mètres au faîte.

Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîte.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

– Murs de clôture

Se reporter à l'article 11.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments devront respecter le niveau de performance énergétique selon la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE UH

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'habitat.

Cette zone correspond aux hameaux. Elle comprend également un sous-secteur UH1 correspondant aux zones périphériques et/ou peu denses de certains hameaux.

La zone est concernée par des secteurs de risques géologiques :

- glissement de terrain : voir les dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement et se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction,
- retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.

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

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - agricole, autres que celles prévues à l'article UH 2
 - industriel,
 - entrepôt.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- Le camping et le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attractions
 - les aires de jeux et de sports
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'annexe, à condition qu'elles soient limitées à 30 m² d'emprise au sol, les piscines sont autorisées sans condition de surface.
 - d'équipements collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - de bureaux et de services dans la limite de 300 m² de surface de plancher,
 - d'artisanat sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il s'agisse de bâti traditionnel.
- L'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions à usage agricole existantes à condition qu'il ne s'agisse pas de bâtiments précaires ou des bâtiments à ossature métallique ou légère.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

Pour les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 et repérés sur le plan de zonage : se reporter au 8 des dispositions générales.

Dans les secteurs de risque mouvement de terrain repéré secteur 2 au plan de zonage, les recommandations sont les suivantes pour les terrassements :

- limiter les amplitudes de mouvement de terre à 2m en déblais et remblais,
- interdire tout stockage de matériaux en crête de talus,
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique,
- poser les remblais éventuels sur redans d'accrochage avec base drainante.

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Lorsqu'il existe un réseau collectif d'assainissement, le raccordement à ce réseau est obligatoire. Le raccordement des eaux non domestiques et des eaux de vidange de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les effluents doivent être traités par un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné (se reporter aux préconisations présentées dans le schéma général d'assainissement).

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).

- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 51/ha/s. Le dispositif d'écrêtage sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en œuvre d'une solution combinée.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

Dans les secteurs de risque repéré secteur 2 au plan de zonage, les recommandations sont les suivantes pour la gestion des eaux pluviales :

- interdire toute infiltration d'eau en contexte de pentes,
- capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements
- de gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adaptés au projet avec un rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Les façades sur voies doivent être implantées en limite par rapport à l'alignement actuel ou futur. Toutefois, en sous-secteur UH1, les façades peuvent être implantées un recul minimum de 3 mètres depuis l'alignement sous réserve de respecter l'ordonnancement architectural des lieux.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements, extension et reconstructions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs,
- pour les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait ou à l'alignement ; celles-ci peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments,
- pour les constructions à usage d'annexes et de stationnement et les piscines non couvertes.

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

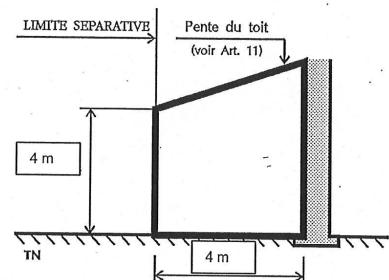
Dans une profondeur de 15 mètres, les constructions doivent être réalisées en limite de propriété. Toutefois, en sous-secteur UH1, les constructions pourront être implantées avec un recul minimum de 4 mètres des limites de propriétés sous réserve de respecter l'ordonnancement architectural des lieux.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres, comptée à partir de l'alignement, les constructions seront autorisées selon les règles de recul exposé ci-après. :

- Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

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



- Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver moins de 4 m. des dites limites.

En dehors du sous-secteur UH1, les constructions au-delà de la bande des 15 mètres comptés à partir de l'alignement ne pourront être autorisées qu'après achèvement de celles devant être implantées le long des voies (ou simultanément à leur réalisation).

L'ensemble de ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectifs
 - Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë
 - Pour les constructions à usage d'annexe
- Pour lesquels le recul doit être compris entre 0 et 4 m.
- Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 1 m des limites.

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

Non réglementé.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En sous-secteur UH1, l'emprise au sol des constructions n'excédera pas un coefficient de 0.30. Toutefois, en zone UH et dans sous-secteur UH1, sur les terrains classés en secteurs 2 et 3 de risque de glissement de terrain, l'emprise au sol n'excédera pas 0.20.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol les débords de toitures dont la projection n'excède pas 0,60 m et les pergolas bioclimatiques jusqu'à 30m² d'emprise au sol. En dehors des terrains classés en secteurs 2 et 3 de risque de glissement de terrain, sont également exclues du calcul les vérandas jusqu'à 30m² d'emprise au sol et les piscines découvertes ou celles dont la hauteur de couverture n'excède pas 1,80m en tout point par rapport au sol naturel.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent sans dépasser 12 mètres au faîte.

Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîte.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Murs de clôture : Se reporter à l'article 11.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE UH 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé pour chaque logement 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher créée dans la limite de 3 places maximum (toute tranche entamée compte comme une tranche) à l'exception des logements sociaux où seulement une place est imposée par logement.

Ces obligations s'appliquent également pour la création de logement par mécanisme de division en volume ou par changement de destination.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de place sera en lien avec l'usage et la consistance (surface de planchers) de la construction.

- Constructions à usage d'hôtel et restaurant:
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

ARTICLE UH 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se reporter au titre VIII.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments devront respecter le niveau de performance énergétique selon la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE *Ui*

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

La zone est concernée par un risque géologique retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.

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

ARTICLE *Ui* 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Le changement de destination de bâtiment d'activité en habitation
- Les constructions à usage agricole.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les entrepôts à condition d'être lié à un bâtiment d'activité,
- Les surfaces de vente à condition d'être liées à une activité de production et dans la limite de 300 m² pour la surface de vente.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,

La zone est concernée par des risques se reporter aux études annexées au PLU.

ARTICLE UI 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

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

En outre dans la zone UI, elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).

- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5L/ha/s. Le dispositif d'écrêtage sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE UI 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Les façades sur voies doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs.
- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une seule des limites séparatives soit en retrait des limites. La construction en limite est toutefois interdite sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone UI.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées :

- à l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants,
- à l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- aux équipements collectifs.

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

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Cette règle ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de place sera en lien avec l'usage et la consistance (surface de planchers) de la construction.

- Constructions à usage d'hôtel et restaurant:
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 10 places.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), dans la proportion d'au moins 10%.

En outre, se reporter au titre VIII.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AUa

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbanisable à court ou moyen terme et ayant une vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (Cf. article 1AUa2) et les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone est concernée par un risque géologique glissement de terrain : voir les dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement et se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AUa sauf stipulations contraires.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - agricole,
 - industriel,
 - d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les installations et aménagements suivants :
 - parcs d'attractions,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1. Sont autorisées dans la zone 1AUa, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs ...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
 - Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

2. Sont également autorisées dans la zone 1AUa, si elles s'intègrent dans une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque zone.
- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines,
 - de bureaux et services,
 - de commerces,
 - d'artisanat sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
 - d'équipements collectifs,
 - d'hébergement hôtelier
 - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce ou de services, et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.

En outre, les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document 2b du dossier de P.L.U.).

Dans le secteur concerné par la **servitude de logement S1** : en cas de réalisation d'un programme de logements au moins 30% des logements devront être des logements locatifs conventionnés.

ARTICLE 1AUa 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les accès aux constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle doivent être aménagés de manière à dégager un espace, en dehors des emprises publiques, permettant le stationnement de 2 véhicules devant le portail côté extérieur.

Les accès doivent être réalisés de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur l'espace privé devant le portail : cette disposition n'est toutefois pas exigée pour les constructions implantées à l'alignement de la voie.

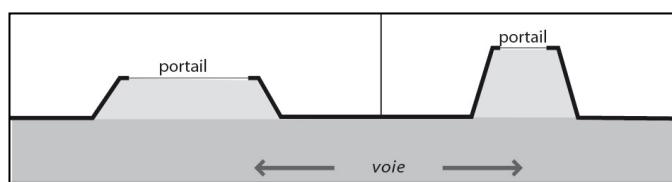


Illustration permettant d'expliquer les deux formes possibles pour réaliser ces espaces privés

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE 1AUa 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques et des eaux de vidange de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).

- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5L/ha/s. Le dispositif d'écrêttement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

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

Les antennes de réception satellite ne devront pas être visible du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 1AUa 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Toutefois les annexes détachées du bâtiment principal doivent être en retrait de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

ARTICLE 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit à au moins 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent sans dépasser 9 mètres au faîte. Pour les annexes la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîte.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI.

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE 1AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places par logement (à l'exception des logements conventionnés).

Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par logement dans les espaces collectifs.

ARTICLE 1AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE 1AUa 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les bâtiments devront respecter le niveau de performance énergétique selon la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUa 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE 1AUi

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone peu ou pas équipée, urbanisable à court ou moyen terme en fonction de la réalisation des équipements. Zone à vocation d'activités économiques.

L'urbanisation de la zone 1AUi doit se faire dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée et selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement (Cf. article 1AUi 2) et les orientations d'aménagement et de programmation.

La zone est concernée par des secteurs de risques géologiques :

- **glissement de terrain : voir les dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement et se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction,**
- **retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 1AUi, sauf stipulations contraires.

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les autres utilisations et occupations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

2.1) Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

Les constructions doivent être réalisées en fonction de la réalisation des équipements.

Cette opération d'aménagement doit être compatible avec les principes exposés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document 2b du PLU).

2.2) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1 ci-avant, sont admis :

- a) Les constructions à usage artisanal, industriel, de bureau et service, d'entrepôt,
- b) de commerces dans la limite de 250 m² de surface de vente par commerce.

- c) Les constructions à usage d'équipements collectifs, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone,
- d) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE 1AUi 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

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

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

En outre, elles devront notamment permettre le croisement des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée.

ARTICLE 1AUI 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

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

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.
- Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).

- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5L/ha/s. Le dispositif d'écrêtage sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiment existant conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

ELECTRICITE, TELEPHONE ET RESEAUX CABLES :

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés. Les antennes de réception satellite ne devront pas être visible du domaine public, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE 1AUi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades sur voies doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services collectifs.
- Pour l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une seule des limites séparatives soit en retrait des limites. La construction en limite est toutefois interdite sur les limites séparatives correspondant aux limites de la zone 1AUi.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle il n'est pas implanté doit être au moins égale 4 mètres.

Des dispositions différentes peuvent être appliquées :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,
- aux équipements collectifs.

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

Cette règle ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE 1AUi 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations du sol admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de place sera en lien avec l'usage et la consistance (surface de planchers) de la construction.

- Constructions à usage d'hôtel et restaurant :
 - 1 place par chambre
 - 1 place pour 10m² de salle de restaurant.

ARTICLE 1AUi 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 10 places.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), dans la proportion d'au moins 10%.

En outre, se reporter au titre VIII.

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE 1AUi 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE 2AUT

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone non équipée, réservée pour une urbanisation future à vocation de sports et loisirs.

La zone est inconstructible et sa mise en œuvre n'est possible qu'à la seule initiative publique, après modification ou révision du P.L.U..

La zone est concernée par des secteurs de risques géologiques :

- **glissement de terrain : voir les dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement et se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction,**
- **retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.**

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone 2AUT sauf stipulations contraires.

ARTICLE 2AUT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont autorisées sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère et le niveau d'équipement de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les aires de jeux et de sport,
- Les aires de stationnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs,

La zone est concernée par des risques se reporter aux études annexées au PLU.

ARTICLE 2AUT 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé.

ARTICLE 2AUT 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE 2AUT 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, le retrait minimum est de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

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

ARTICLE 2AUT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives.

ARTICLE 2AUT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUT 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUT 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VI.

ARTICLE 2AUT 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUT 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE 2AUT 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUT 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone A est concernée par le plan de prévention **risque d'inondation** repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières dans le règlement du PPRI : se reporter au plan et au règlement du PPRI annexés au PLU.

La zone est concernée par des secteurs de risques géologiques :

- **glissement de terrain : voir les dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement et se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction,**
- **retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.**

La zone est concernée par des risques. Se reporter aux études annexées au PLU.

La zone se subdivise en sous-secteurs avec des dispositions spécifiques. Ils sont caractérisés de la façon suivante :

Ap : Secteur agricole protégé où les constructions nouvelles sont strictement limitées.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admis uniquement dans la zone A-:

- Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation agricole de la zone ;
- Les constructions et installations techniques, compris les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être situées sur le site de l'exploitation et, le cas échéant, en continuité des bâtiments existants. Ces bâtiments à usage d'habitation ne pourront excéder 200m² d'emprise au sol ((hors annexe)).
- Pour les constructions existantes repérées au plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation est autorisé sous réserve de ne pas créer plus de deux nouveaux logements. Ce changement de destination n'est possible que sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions ou les annexes des habitations existantes, non liées à une activité agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et du respect des dispositions suivantes :

- ***Extension des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole:***
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : (30%) de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m² ;

- Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m² d'emprise au sol ;
- La hauteur de l'extension ne peut excéder 9 mètres au faîte sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- *Annexes des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole (hors piscine) :*
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 25 mètres entre tous points de l'annexe et le point le plus proche du bâtiment principal (*voir schéma de l'article A8*) ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises) : 30 m² ;
 - La hauteur des annexes ne peut excéder 5 mètres au faîte.
- *Piscines des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole :*
 - Distance maximale d'implantation des piscines par rapport au bâtiment d'habitation : 25 mètres entre tous points de l'annexe et le point le plus proche du bâtiment principal (*voir schéma de l'article A8*) ;
 - La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 50m² ;
 - La hauteur des couvertures de piscines ne peut excéder 1,8 mètre en tout point par rapport au sol naturel.
- Les aires naturelles de camping à la ferme nécessaires à l'exploitation agricole;
- Pour les constructions existantes repérées sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation est autorisé ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

Dans le secteur Ap : sont seuls autorisés :

- les extensions des bâtiments agricoles existants
- Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation agricole de la zone

Dans l'ensemble de la zone A et ses sous-zones, sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ou aux occupations et utilisations du sol spécifiquement autorisés dans la zone et ne portent pas atteinte au site et au paysage naturel ou bâti (voir Titre VII. Aspect extérieur des constructions).

Pour les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 et repérés sur le plan de zonage : se reporter au 8 des dispositions générales.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

Dans le périmètre concerné par le PPRI : se reporter au plan et au règlement du PPRI annexés au PLU qui s'appliquent en plus du présent règlement.

Dans les secteurs de risque mouvement de terrain repéré secteur 2 au plan de zonage, les recommandations sont les suivantes pour les terrassements :

- limiter les amplitudes de mouvement de terre à 2m en déblais et remblais,
- interdire tout stockage de matériaux en crête de talus,
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique,
- poser les remblais éventuels sur redans d'accrochage avec base drainante.

Pour les secteurs de susceptibilité ne faisant pas l'objet d'une étude hydrogéologique spécifique et figurant au règlement graphique pièce 4.3 : en l'absence d'étude hydrogéologique toute construction nouvelle est interdite.

Dans l'ensemble de la zone toute intervention sur les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 et repérés sur le plan de zonage est soumise à autorisation de la mairie.

En outre leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**EAU POTABLE**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT**Eaux usées**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le raccordement des eaux non domestiques et des eaux de vidange de piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les effluents doivent être traités par un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné (se reporter aux préconisations présentées dans le schéma général d'assainissement).

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).
- Dans les secteurs à risque géologique, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire non dangereux pour les fondations des projets.

Dans les secteurs de risque repéré secteur 2 au plan de zonage, les recommandations sont les suivantes pour la gestion des eaux pluviales :

- interdire toute infiltration d'eau en contexte de pentes,
- capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements
- de gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adaptés au projet avec un rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les évènements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).

- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5L/ha/s. Le dispositif d'écrêtage sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les constructions et aménagements conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.

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

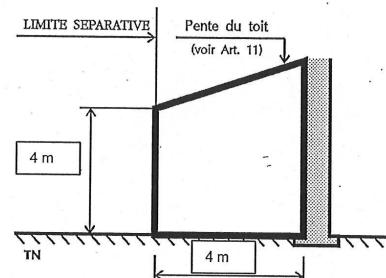
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives de 4 m au minimum.

- Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas 4 m est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Cette règle n'est pas exigée, pour l'aménagement et la reconstruction de bâtiments dont la hauteur dépasse 3,5m sans dépasser la hauteur existante.



- Construction ne jouxtant pas la limite de propriété :

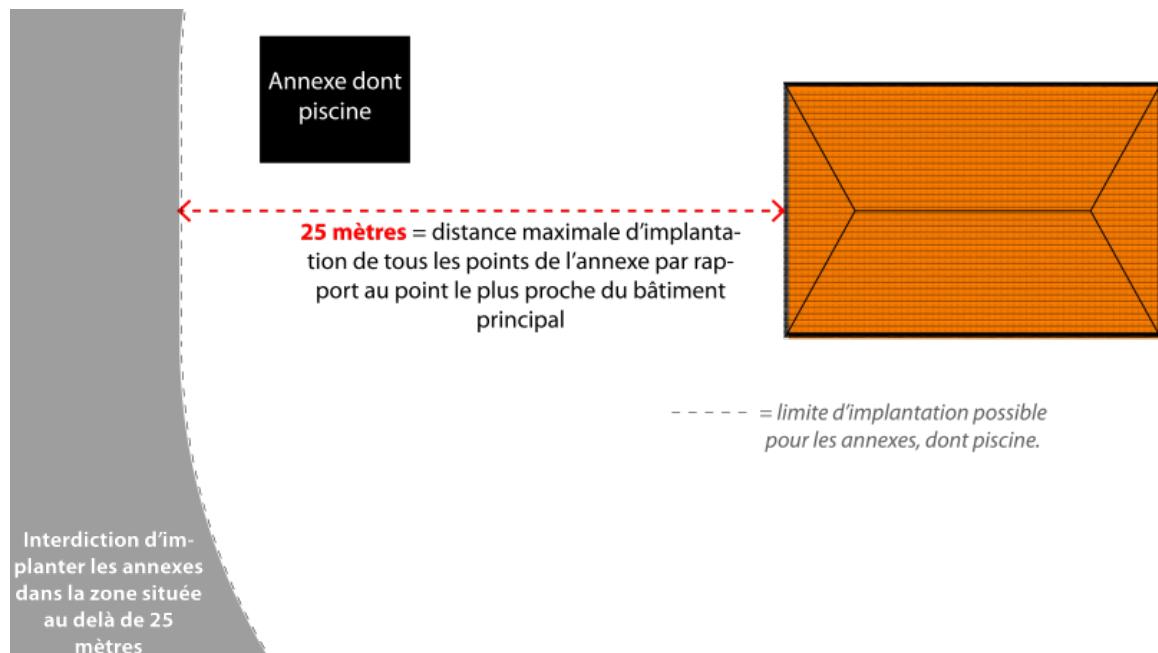
Si elle n'est pas réalisée sur la limite de propriété dans les conditions définies ci-avant, aucun point de la construction, à l'exception des débords de toiture, ne doit se trouver à moins de 4 m. des dites limites.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs et les constructions à usage d'équipement collectifs
- Pour les constructions réalisées en continuité de celles existantes dans une propriété contiguë
- Pour les constructions à usage d'annexe
- Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 1 m des limites.

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

Dans le cas de la construction d'annexes aux bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole (dont piscine), la distance maximale d'implantation en tous points de l'annexe par rapport au point le plus proche du bâtiment principal ne pourra excéder 25 mètres (voir schéma ci-dessous).



ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ne pourront excéder 200 m² d'emprise au sol (hors annexe).

Dans le cas d'extension des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole, la surface maximale de l'habitation (hors annexe) après extension ne pourra excéder 200 m² d'emprise au sol sans pouvoir excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant avant extension.

Dans le cas de la construction d'annexes aux bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole (hors piscine) la surface maximale de ces annexes ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol (piscines non comprises).

Dans le cas de la construction de piscines annexes aux bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole, la surface maximale de ces piscines ne pourra excéder 50m² d'emprise au sol (autres annexes non comprises).

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres au faîte.

La hauteur de l'extension d'un bâtiment d'habitation existant non lié à une exploitation agricole ne peut excéder 9 mètres au faîte sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole ne peut excéder 5 mètres au faîte. Les dispositions de l'article A2 concernant les annexes piscines sont applicables seulement si elles ne disposent pas de couverture excédant 1,8 mètre de hauteur en tout point par rapport au sol naturel.

La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 12 mètres au faîte. La hauteur des silos à usage agricole ne doit pas dépasser 20 mètres.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

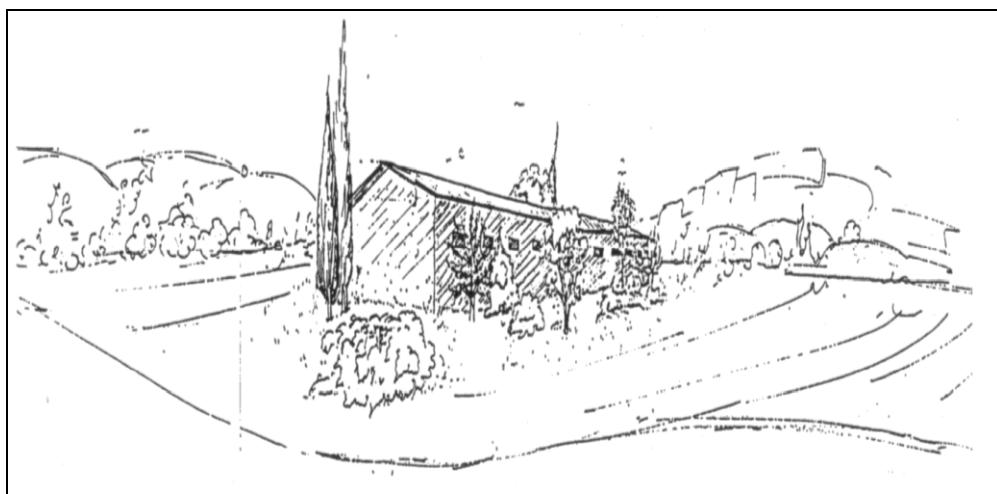
Chaque constructeur devra assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol en dehors des voies publiques.

Ces obligations s'appliquent également pour la création de logement par mécanisme de division en volume ou par changement de destination.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne :

- La préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.
- Des rideaux de végétation, à base d'essences locales, seront imposés afin d'atténuer l'impact visuel des installations ou constructions agricoles (voir croquis ci-dessous) :



Croquis à titre d'exemple

En outre, se reporter au titre VIII.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N est concernée par le plan de prévention **risque d'inondation** repéré par une trame au document graphique du P.L.U. et soumis à des prescriptions particulières dans le règlement du PPRI : se reporter au plan et au règlement du PPRI annexés au PLU.

La zone est concernée par des secteurs de risques géologiques :

- **glissement de terrain : voir les dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement et se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction,**
- **chute de blocs : voir les dispositions particulières à l'article 2 du présent règlement et se reporter aux études annexées au PLU pour les règles de construction,**
- **retrait et gonflement des argiles : se reporter au guide annexé au PLU.**

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

La zone N comprend un secteur Np sur le domaine du clos Beaulieu correspondant à un secteur présentant une forte sensibilité paysagère et patrimoniale et soumis à des règles d'occupation et d'utilisation du sol plus restrictives qu'en zone N.

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), délimités par les documents graphiques du règlement, concernent le domaine du clos Beaulieu, dans lesquels des droits à construire limités sont prévus (Ns1, Ns2, Ns3 et Ns4).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

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

Dans la zone N, le secteur Np et les zones Stecal, sont admis :

- 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.

Dans la zone N sont admis :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions existantes repérées au plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation est autorisé sous réserve de ne pas créer plus de deux nouveaux logements. Ce changement de destination n'est possible que sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions ou les annexes des habitations existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et du respect des dispositions suivantes :
 - *Extension des bâtiments d'habitations:*
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : (30%) de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
 - Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m² ;
 - Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m² d'emprise au sol ;

- La hauteur de l'extension ne peut excéder 9 mètres au faîte sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant mesurée.
- *Annexes des bâtiments d'habitations (hors piscine) :*
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 25 mètres entre tous points de l'annexe et le point le plus proche du bâtiment principal (*voir schéma de l'article N8*) ;
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises) : 30 m² ;
 - La hauteur des annexes ne peut excéder 5 mètres au faîte.
- *Piscines des bâtiments d'habitations:*
 - Distance maximale d'implantation des piscines par rapport au bâtiment d'habitation : 25 mètres entre tous points de l'annexe et le point le plus proche du bâtiment principal (*voir schéma de l'article N8*) ;
 - La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 50m² ;
 - La hauteur des couvertures de piscines ne peut excéder 1,8 mètre en tout point par rapport au sol naturel.

Sur le secteur du Clos Beaulieu, ont été créées **des zones de STECAL, Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :**

Dans le Stecal Ns1, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et viticole : chai d'élevage, hangar agricole, tonnellerie, distillerie.
- Les bureaux liés et nécessaires à l'activité développée sur le site.
- Logements : logements saisonniers liés et nécessaires à l'activité développée sur le site.
- L'aménagement d'aires de stationnement directement liées et nécessaires à l'activité développée sur le site.
- L'aménagement de nouvelles voies de desserte liées et nécessaires à l'activité développée sur le site.

Dans le Stecal Ns2 :

- Pour le bâtiment existant des Archives, repéré par un losange numéroté 1 sur le plan de zonage, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes, par changement de destination ou par extension :
 - Commerces de détail : l'aménagement de boutiques dédiées à la vente de produits liés à l'activité développée sur le site.
 - Restauration : l'aménagement d'un restaurant et d'un bar à vin.
 - L'aménagement de salles de réception.
 - L'aménagement d'un musée scénographique
L'extension sera limitée à 600 m² d'emprise au sol et à une hauteur maximale de 8 m au faîte.
- Pour le bâtiment existant du Château, repéré par un losange numéroté 2 sur le plan de zonage, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes, par changement de destination :
 - L'aménagement de bureaux
 - L'aménagement d'un centre de formation sur les métiers de la viticulture
 - Hébergement touristique : l'aménagement de gites ou de chambres d'hôtes
- Pour la maison du gardien, repérée par un losange numéroté 3 sur le plan de zonage, seuls sont autorisés son aménagement et son extension dans la limite de 80 m² d'emprise au sol et de 6 m de hauteur au faîte.
- Pour le pigeonnier, repéré par un losange numéroté 4 sur le plan de zonage, et le pavillon de chasse, repéré par un losange numéroté 5 sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, dans le volume existant, leur aménagement ou leur changement de destination en locaux d'activité commerciale.

- L'aménagement d'aires de stationnement directement liées et nécessaires à l'activité développée sur le site.

Dans le Stecal Ns3, seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes :

- Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques, culturelles et de spectacles.
- Les bureaux liés et nécessaires à l'activité développée sur le site.
- Les logements liés et nécessaires à l'activité développée sur le site.
- L'aménagement d'aires de stationnement directement liées et nécessaires à l'activité développée sur le site.

Dans le Stecal Ns4, pour les pavillons d'entrée, repérés par des losanges numérotés 6 sur le plan de zonage, seuls sont autorisés, dans le volume existant, leur aménagement ou leur changement de destination en locaux d'activité commerciale.

Secteurs de risques :

Dans les secteurs de risques, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les dispositions du titre II du présent règlement.

La zone est concernée par des risques se reporter aux études annexées au PLU.

Dans les secteurs de risque mouvement de terrain repéré secteur 2 au plan de zonage, les recommandations sont les suivantes pour les terrassements :

- limiter les amplitudes de mouvement de terre à 2m en déblais et remblais,
- interdire tout stockage de matériaux en crête de talus,
- de limiter les pentes de talus à 3 Horizontal pour 2 Vertical,
- si ces pentes et amplitudes sont jugées insuffisantes, prévoir des dispositifs de soutènement à dimensionner par une étude spécifique,
- poser les remblais éventuels sur redans d'accrochage avec base drainante.

Pour les secteurs de susceptibilité ne faisant pas l'objet d'une étude hydrogéologique spécifique et figurant au règlement graphique pièce 4.3 : en l'absence d'étude hydrogéologique toute construction nouvelle est interdite.

Dans l'ensemble de la zone toute intervention sur les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-7 et repérés sur le plan de zonage est soumise à autorisation de la mairie.

En outre leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 et repérés sur le plan de zonage : se reporter au 8 des dispositions générales.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

En outre, pour les accès le long de Routes Départementales :

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic ...);
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés ...);
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

2. 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, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

2-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

Voirie

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules des services publics et collectifs puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à défaut, être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Lorsqu'il existe un réseau d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau est obligatoire. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout. Le raccordement des eaux non domestiques et des eaux de vidange de

piscines au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet.

- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les effluents doivent être traités par un dispositif d'assainissement individuel adapté à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné (se reporter aux préconisations présentées dans le schéma général d'assainissement).

Eaux pluviales

- Aucun rejet ne sera accepté sur la chaussée.
- En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur : (soit par rétention, soit par infiltration).
- Dans les secteurs à risque géologique, les eaux pluviales devront être évacuées vers un exutoire non dangereux pour les fondations des projets.

Dans la période comprise entre l'approbation du plan de prévention et celle où le zonage pluvial sera rendu opposable au pétitionnaire, les dispositions suivantes seront appliquées :

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions suivantes : l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par toute opération d'aménagement ou construction nouvelle, toute infrastructure ou équipement ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour tous les événements pluviaux jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans des noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoir, etc ...).

- pour tous les autres projets, les débits seront écrétés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5L/ha/s. Le dispositif d'écrêtage sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30ans. Les constructions et aménagements conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m² ne font pas l'objet de prescription.

Pour les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, ...), cette obligation pourra être remplie par un traitement collectif des eaux pluviales sans dispositif spécifique à la parcelle, ou par la mise en oeuvre d'une solution combinée.

Tout projet doit prendre en compte les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels inondations.

Dans les secteurs de risque repéré secteur 2 au plan de zonage, les recommandations sont les suivantes pour la gestion des eaux pluviales :

- interdire toute infiltration d'eau en contexte de pentes,
- capter toutes les venues d'eau observées à l'ouverture des terrassements
- de gérer les eaux pluviales par des dispositifs de rétention adaptés au projet avec un rejet à débit limité au réseau ou au milieu naturel

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants ;
- l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ;

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

Les constructions peuvent s'implanter :

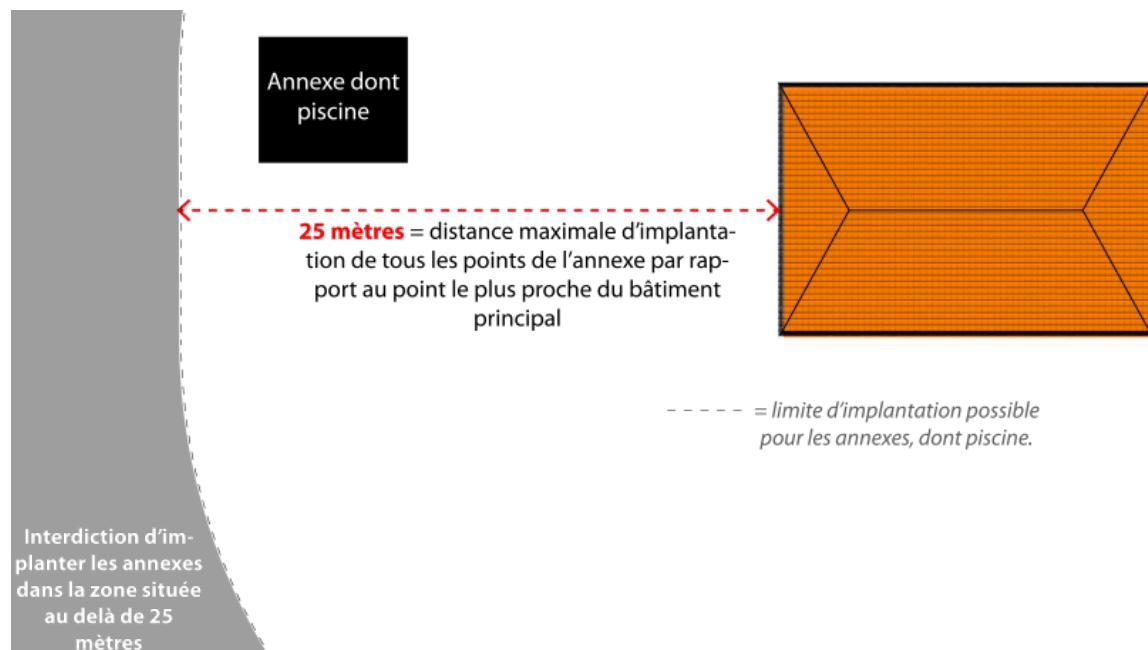
- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives de 4 m au minimum.

Cette disposition n'est pas exigée pour :

- les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- l'extension de bâtiments existants ne respectant pas ces règles à condition de ne pas réduire le recul existant.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.
- Pour les piscines : aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 1 m des limites.

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

Dans le cas de la construction d'annexes aux bâtiments d'habitations (dont piscine), la distance maximale d'implantation en tous points de l'annexe par rapport au point le plus proche du bâtiment principal ne pourra excéder 25 mètres (voir schéma ci-dessous).



ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'extension des bâtiments d'habitation existants, la surface maximale de l'habitation (hors annexe) après extension ne pourra excéder 200 m² d'emprise au sol sans pouvoir excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant avant extension.

Dans le cas de la construction d'annexes aux bâtiments d'habitations (hors piscine) la surface maximale de ces annexes ne pourra excéder 30m² d'emprise au sol (piscines non comprises).

Dans le cas de la construction de piscines annexes aux bâtiments d'habitations la surface maximale de ces piscines ne pourra excéder 50m² d'emprise au sol (autres annexes non comprises).

Dans le Stecal Ns1, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 14%

Dans le Stecal Ns3, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 20%

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Dans l'ensemble de la zone N :**

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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres au faîte.

La hauteur de l'extension d'un bâtiment d'habitation existant ne peut excéder 9 mètres au faîte sans toutefois pouvoir dépasser la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation non liés à une exploitation agricole ne peut excéder 5 mètres au faîte. Les dispositions de l'article N2 concernant les annexes piscines sont applicables seulement si elles ne disposent pas de couverture excédant 1,8 mètre de hauteur en tout point par rapport au sol naturel.

Cette disposition n'est pas exigée pour l'aménagement de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les zones Ns de Stecal, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

Dans le Stecal Ns1, la hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas dépasser 15 mètres au faîte.

Dans le Stecal Ns3, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres au faîte.

Pour la hauteur des clôtures se reporter au titre VI.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au titre VII.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Ces obligations s'appliquent également pour la création de logement par mécanisme de division en volume ou par changement de destination.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le respect du paysage est impératif, notamment en ce qui concerne la préservation des haies riveraines des cours d'eau, ainsi que les arbres adultes sains et ne causant pas de nuisances pour les constructions.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations

En outre, se reporter au titre VIII.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 26 Mars 2014.

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article 11 - commun à l'ensemble des zones

Article R111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

PRESCRIPTIONS GENERALES

A – Aspect général – Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc, ...)

Les constructions, dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites.

La simplicité des volumes est à rechercher.

Lorsque plusieurs volumes composent le bâti : ils devront s'implanter de manière à ce que les différents corps de bâtiment respectent un plan orthogonal ou parallèle entre eux.

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. (se référer au nuancier disponible en mairie)

Leurs couleurs notamment doivent être en harmonie avec celles du paysage bâti ou naturel existant et conforme à l'une de celles déposées en mairie (Etude Couleur).

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

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

En cas de restauration de bâti ancien :

Les éléments architecturaux de caractère doivent être conservés :

- fenêtres à meneaux,
- pierres d'encadrement des fenêtres, des porches et arches, pierres datées,
- statues...

Balcons et galeries

Seuls sont autorisés les loggias, les galeries couvertes et les balcons posés sur des murs.

La largeur du balcon ne doit pas dépasser l'aplomb du débord en limite de propriété et ne doit pas dépasser sur la voie publique.

Volets : Les volets à barre avec écharpe oblique sont interdits.

B – Toitures et Couvertures

Les toitures doivent être de disposition simple et avoir au minimum deux pans par volume, dans le sens convexe. Le nombre de pans est limité à 4 par volume. Toutefois, en zone 1AUa le nombre de pans par volume peut être supérieur sous réserve d'assurer l'harmonie d'ensemble de la construction.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 50 % avec le faîte réalisé dans le sens de la plus grande dimension.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.

En dehors des dispositifs de vérandas et de pergolas bioclimatiques jusqu'à 30 m² d'emprise au sol, les toitures des constructions doivent être couvertes avec des matériaux d'aspect tuiles creuses ou romanes, d'une coloration conforme au nuancier disponible en mairie.

Elles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme et d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelle.

En cas de restauration :

Pour les changements de toiture dont l'existant présente des tuiles creuses ou canal, (tuiles « rondes » non mécaniques) les nouvelles tuiles seront identiques (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant). La teinte des tuiles sera rouge naturel.

Pour le bâti ancien, un châssis de 55 cm X 78 cm (comme dimension maximale) sera toléré, à traiter comme les tabatières anciennes (recoupé verticalement et avec les mêmes profils).

C – Menuiserie

En cas de restauration de bâti ancien :

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que les menuiseries du bâti ancien (dessin et composition, profilé, matériaux, couleur). Le changement de menuiseries est soumis à déclaration préalable.

Les proportions des baies et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur (les proportions 1/3 pour la largeur et 2/3 pour la hauteur seront respectées). Les baies plus larges sont admises au RDC sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère patrimonial du bâti ou à leurs dispositions d'origine.

Pour le perçage de nouvelles ouvertures, les encadrements (linteau, pied-droits et appui) de ceux-ci seront réalisés dans les mêmes matériaux que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

D – Enduits

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

L'enduit des murs doit être de teinte proche de celle des bâtiments traditionnels environnants, le plus souvent beige ocre ou pisé. La couleur blanche est interdite.

Les couleurs et types des enduits doivent correspondre à l'une de celles déposées en Mairie (**Etude Couleur**).

E – Equipements liés aux énergies renouvelables

Les équipements liés aux énergies renouvelables ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masquée par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc).

En particulier, les panneaux et capteurs solaires seront intégrés de manière non saillante à la pente de toiture.

F – Mouvements de sol et talus

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

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Tout apport de terre doit respecter la nature du sol, le profil des terrains et leur fonctionnalité en matière de gestion des eaux pluviales.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Concernant les mouvements de terrains nécessaires à la construction de bâtiment (dont les bâtiments agricoles).

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente est inférieure à 10% ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre doivent être limités à une hauteur de 0,5 mètres et régulés en pente douce.

Concernant les mouvements de terrains non liés à la construction de bâtiment et non nécessaire aux installations, construction et aménagement des services d'intérêt public et collectif :

- La hauteur des déblais/remblais ne pourra excéder 50 cm et la terre régalaée en pente douce.

Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Composition des talus : Lorsque la pente du talus excède 25 % des installations anti-érosion doivent être prévues. Les talus doivent être plantés.

Les murs de soutènement seront réalisés de préférence en moellons de pierre de pays, de facture identique aux murets en pierre sèche présents sur la commune.

D'autres solutions peuvent éventuellement être mises en œuvre : béton banché, béton préfabriqué, enrochements plantés, ...

Les dispositifs de soutènement doivent s'intégrer au site naturel et assurer l'écoulement des eaux.

G – PISCINE

Les liners de teinte bleue foncée ou turquoise sont à proscrire.

H – STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Le stockage des ordures ménagères doit être prévu de sorte que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AGRICOLES ET ARTISANAUX**A – Rappel des prescriptions générales**

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

Les couleurs des enduits, des toitures doivent être conformes à l'une de celles déposées en Mairie.

B – Toitures

La longueur du faîte ne doit pas dépasser 30 m par volume, sauf en zone A où ce maximum est porté à 50m et à 100 m pour les stabulations.

La pente des toitures doit être comprise entre 25 et 50 % dans le sens convexe, avec un faîte réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Elles doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes en terre cuite (d'une couleur conforme à l'une de celles déposées en mairie) ou d'un matériau similaire présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Cette dernière prescription ne s'applique pas aux zones Ui et AUi.

C – Bardages

En cas d'utilisation de bardages, la couleur de ceux-ci doit être dans les tonalités foncé (brun, vert foncé, ...).

LES CLÔTURES (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les brises-vues,
- les palissades en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche,
- les grillages et canisses non doublés de haie végétale,

Sont également interdits en zone UA, UH, et UH1 le long des voies et emprises publiques :

- les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...),
- les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique.

Les murs et murets traditionnels existants, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures - les murs doivent être de conception simple.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

En cas de restauration de bâti ancien :

Les murets en pierres sèches, les murs et murets anciens doivent préservés et entretenus.

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit). Les enduits anciens seront autant que possible conservés.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes,
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale.

En zone UA, UH, tissu urbain dense ancien, les clôtures seront à dominante minérale le long des voies et emprises publiques et collectives ou en limite séparative. Les dispositifs autorisés sont les suivants :

- Murs pleins, le long des voies et emprises publiques ou en limite séparative. En ce qui concerne leur hauteur, leur coloration ou leur mode d'enduit, les clôtures devront être réalisées en cohérence avec les clôtures existantes situées en continuité sans toutefois jamais pouvoir excéder 2 mètres de hauteur.
- Les murs bahut entre 0,80m. et 1,60m. surmontés d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, le long des voies et emprises publiques ou en limite séparative. Le dispositif à claire voie devra être organisé obligatoirement dans le sens de la verticalité, il devra présenter un rapport plein/vidé comprenant un minimum de 30% de vide au regard de son élévation et devra présenter un aspect bois ou métal. L'ensemble de la clôture devra être réalisé en cohérence avec les clôtures existantes situées en continuité sans toutefois jamais pouvoir excéder 2 mètres de hauteur au total.
- Peuvent être autorisées, en limite séparative, les clôtures constituées de haies végétales composées d'essences locales sous réserve de ne pas affecter la cohérence d'ensemble des dispositifs de clôtures situés en continuité sans toutefois jamais pouvoir excéder 2 mètres de hauteur au total.

Dans tous les cas, en dehors de ceux où cela est obligatoire, ces clôtures peuvent être doublées de haies végétales.

Dans les zones UB, UC, UC1 et UH1 les clôtures présenteront une présence minérale contenue et favoriseront la transparence. Les dispositifs autorisés sont les suivants :

- Les murs pleins le long des voies et emprises publiques ou en limite séparative. En ce qui concerne leur hauteur, leur coloration et leur mode d'enduit, les clôtures devront être réalisées en cohérence avec les clôtures existantes situées en continuité sans toutefois jamais 1,80 mètre de hauteur.
- Les murs bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,80 m surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie, le long des voies et emprises publiques ou en limite séparative. Le dispositif à claire voie devra être organisé de préférence dans le sens de la verticalité, il devra présenter un rapport plein/vide comprenant un minimum de 30% de vide au regard de son élévation et devra présenter un aspect bois ou métal. L'ensemble de la clôture devra être réalisé en cohérence avec les clôtures existantes situées en continuité sans toutefois jamais pouvoir excéder 2 mètres de hauteur au total.
- Les clôtures végétales, le long des voies et emprises publiques ou en limite séparative, accompagnées ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie sous réserve que ce dernier soit organisé dans le sens de la verticalité et présente un rapport plein/vide comprenant un minimum de 30% de vide au regard de son élévation. L'ensemble de la clôture devra être réalisé en cohérence avec les clôtures existantes situées en continuité sans toutefois jamais pouvoir excéder 2 mètres de hauteur au total.

Dans tous les cas, en dehors de ceux où cela est obligatoire, ces clôtures peuvent être doublées de haies végétales.

Nota : la hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie.

Les grillages devront être doublés d'une haie vive d'essence locale et variée.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Sur tout le territoire communal, la hauteur des clôtures végétales pourra si besoin être ramenée à la hauteur nécessaire pour assurer la visibilité.

TITRE VIII – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Article 13 - commun à l'ensemble des zones

« Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations »

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.

Liste de végétaux à planter dans le Rhône, en ville et dans les zones résidentielles. Elle n'est pas exhaustive, mais comprend des végétaux variés.

Ajonc d'Europe, amélanchier, arbousier commun, baguenaudier, boule de neige, buis à feuilles rondes, buisson ardent, cassis, cerisier tardif, chalef argenté, charme, châtaignier, chêne pédonculé, chêne pubescent, chêne vert, chèvrefeuille du Japon, cormier, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, érable champêtre, frêne commun, fusain d'Europe, genêt à balais, genévrier commun, groseillier à maquereau, groseillier rouge, houx, laurier-tin, viorne tin, lierre arborescent, lilas commun, mahonia, merisier, néflier d'Allemagne, noisetier, oranger du Mexique, poiriers, pommiers, prunellier, pruniers, rosiers tolérant haies, seringat commun, sorbier des oiseleurs, sureau noir, sureau rouge, tamaris de printemps, tilleul à petites feuilles, troène viorne lantan.

Distances de plantation

Sauf dans le cas d'une haie mitoyenne implantée sur la limite de propriété et entretenue à frais partagés, les distances d'implantation des haies sont les suivantes :

- Une haie qui sera taillée à moins de deux mètres de hauteur peut être plantée à 50 cm de la limite de propriété.
- Si la haie doit dépasser 2 mètres, elle doit être plantée à 2 mètres au moins de la limite de propriété.

Dans le cas de haie végétale en bordure de voies, celle-ci ne doit pas dépasser 2 mètres de hauteur et doit être taillée régulièrement de manière à ne pas gêner la visibilité.

Se référer à la brochure « permis de (bien) planter » disponible en mairie.

Sur le Clos Beaulieu, il sera favorisé en priorité le recours aux essences et espèces végétales locales.

TITRE IX - DEFINITIONS

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

L'exhaussement est l'action de rehausser ou remblayer un terrain. L'affouillement est l'action de creuser un terrain pour l'approfondir sans le remblayer.

Un déblai consiste à déblayer ou enlever des décombres ou des terres pour niveler ou abaisser le sol. Un remblai consiste à rapporter des terres pour faire une levée de terrain ou combler une cavité.

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

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

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

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

Pour rappel, les murs de soutènements sont des murs dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, toute partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

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

CARAVANE

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

CARRIERE

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

CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

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

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

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

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

ESPACE BOISE CLASSE

Voir annexe n° 1.

EMPLACEMENT RESERVE

Voir annexe n° 2.

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HAUTEUR

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PARCS D'ATTRACTI0NS

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

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

REJET DES EAUX DE PISCINES

Article L.1331.10 du Code de la Santé Publique :

« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L. 1331-2, L. 1331-3, L. 1331-6 et L. 1331-7 ; les dispositions de l'article L. 1331-9 lui sont applicables. »

SURFACES DE PLANCHERS

Art. R. 112-2 : 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** ;
- 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. ».

SURFACES DE REFERENCE POUR LE CALCUL DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

La surface de référence de la TA est définie aux articles **L.331-10 et R.331-8** du CU :

La surface de référence pour la Taxe d'Aménagement reprend les mêmes éléments de définition que ceux énumérés jusqu'au 3° inclus de l'article R. 112-2 précité.

L'article L. 331-10 du CU dispose : « La surface de la construction [...] s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies. ».

L'article R. 331-8 du même code précise : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- Des surfaces correspondant à **l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur **l'extérieur** ;
- Des **vides et des trémies** afférentes aux **escaliers et ascenseurs** ;
- Des surfaces de plancher sous une **hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre**. ».

TITRE X - ANNEXES

Annexe 1 : Espaces boisés classés

Référence : Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

Annexe 2 : Emplacements réservés

Référence : Article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir produisant les effets suivants : (voir tableau page suivante).

Annexe 3 : STECAL

Secteurs de taille et de capacité limitées

Référence : Articles L 151-13 et R.151-26

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;*
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article L. 151-13 sur la délimitation des secteurs dans les zones naturelles, agricoles ou forestières est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Les STECAL permettent de gérer les espaces bâtis dans les zones naturelles et agricoles.

Ils concernent des constructions ou installations, existantes ou futures, situées en zones A et N, ne pouvant être édifiées ou évoluer sur la base de la règle générale définie dans ces zones.

Un secteur de zone Ns pour N Stecal ou As pour A Stecal est ainsi créé pour chaque STECAL.

Dans le règlement, le secteur de zone de STECAL est créé. Il permet d'établir une règle d'urbanisme offrant la faculté d'admettre des constructions quelle que soit leur destination, dans le respect d'une bonne insertion à leur environnement. Les projets de construction doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au règlement écrit pour le STECAL.

Les règles permettent de préciser :

- les destinations autorisées pour de nouvelles constructions,
- pour les bâtiments existants, les destinations autorisées par changement de destination ou par extension,
- les conditions d'implantation, d'emprise au sol et hauteur maximales acceptées,
- Les aménagements possibles, ...

La suppression d'un STECAL ne nécessite pas à elle seule le recours à une révision, dès lors que cette suppression a pour effet de réduire les possibilités de construction, et ne réduit pas une zone A ou N.

L'ajout d'un STECAL pourrait être effectué après avis de la CDPENAF (délai 3 mois). On pourrait estimer qu'il réduit une protection édictée en raison de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et qu'une révision est nécessaire à cette fin.

SCHEMA RECAPITULATIF DE LA PROCEDURE DE MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

	0	1 an	2 ans
Le PROPRIETAIRE fait une mise en demeure d'acquérir, qu'il adresse au Maire de la commune	Il conclut un accord amiable avec le PROPRIETAIRE dans un délai maximum d'un an		
Le MAIRE accuse réception de la mise en demeure d'acquérir et la transmet au bénéficiaire de l'emplacement réservé	Acquisition de terrains		Le prix d'acquisition doit être payé dans un délai maximum de 2 ans à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir
Le Bénéficiaire répond à la mise en demeure différemment selon les cas :	Il abandonne l'emplacement réservé faisant l'objet de la mise en demeure d'acquérir		
	Modification ou révision du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé dans le délai d'un an		
		Le PROPRIETAIRE ou le BENEFICIAIRE peuvent saisir le juge de l'expropriation	
	Il ne répond pas ou il ne peut conclure d'accord amiable avec le PROPRIETAIRE		
	La procédure de mise en demeure d'acquérir se poursuit	Si, 3 mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, le PROPRIETAIRE peut demander à l'autorité compétente la levée de l'emplacement réservé	Transfert de la propriété
		Mise à jour du P.L.U. supprimant l'emplacement réservé	

