

DEPARTEMENT DU RHÔNE

COMMUNE DE SAINT-ETIENNE-LA-VARENNE

# Plan Local d'Urbanisme

*Modification n°2*

## Règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE  
CELINE GRIEU

Pièce n°	Arrêté de prescription	Document soumis à enquête publique	Approbation
01	15 septembre 2020		

# SOMMAIRE

<u>SOMMAIRE .....</u>	<u>2</u>
<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</u>	<u>4</u>
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</u>	<u>7</u>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	7
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	7
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	8
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	12
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um.....	13
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	13
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	14
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	17
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFLE.....	18
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	18
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	19
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	23
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh.....	24
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	24
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	25
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	29
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</u>	<u>30</u>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1Aux.....	30
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	30
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	31
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	35

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	36
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	36
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	37
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	38
 TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	39
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	39
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	39
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	40
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43
 TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	44
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	44
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	44
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	45
SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	46
 TITRE VI : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11).....	47
 TITRE VII : DEFINITIONS.....	50
 ANNEXES.....	58
 ESPACES BOISES CLASSES .....	59
 EMPLACEMENTS RESERVES .....	60
 ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC .....	61
 DECRET RELATIF A L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE.....	62
 FICHE CONSEIL SDAP SUR LES TERRAINS EN PENTE.....	66



# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT ETIENNE LA VARENNE.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R111-3.2, R 111-4 uniquement dans les zones NA, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - Les zones d'intervention foncière.
  - La protection et l'aménagement de la Montagne.
  - Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.
  - Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
  - Sursis à statuer.
  - Le droit de préemption urbain.
  - Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315.2.1).

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - La zone U,
  - La zone Um,
  - La zone Uh,
  - La zone Ufle.
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone 1AUx.

- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - La zone A
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - La zone N

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.  
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18.3 du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.



## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

- Sur les secteurs couverts par une trame signifiant la présence d'un risque géologique, identifié par la cartographie «Instabilités et aptitudes à l'aménagement» (DDE / CETE – 1989), les prescriptions suivantes, issues du rapport d'étude géotechnique du 20/03/2006 (Hydrogéotechnique), devront être respectées :
  - Les amplitudes de terrassement seront limitées à 2,00 mètres en déblai et remblai avec talus penté au maximum à 3Horizontal / 2 vertical.
  - L'épandage dans le sol en place est interdit.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue par le code de l'Urbanisme.
- Tout stationnement pendant une durée supérieure à 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est soumis à l'autorisation prévue par le code de l'Urbanisme. Cette autorisation n'est toutefois pas exigée si le stationnement a lieu :
  - Sur un terrain aménagé pour l'accueil des caravanes,
  - Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions définies par les articles R 421-27, R 421-28 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles définies à l'article R 421-29 du même code.
- Les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés à conserver sont irrecevables.
- Le stationnement des caravanes dans les espaces boisés classés à conserver est soumis à autorisation.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

##### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

Zone immédiatement constructible dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement ou en recul des voies publiques.

La zone U a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Certains secteurs de la zone sont concernés par des risques de mouvements de terrains, dont l'analyse a généré les prescriptions spécifiques applicables à cette zone et définies à l'article 5 des dispositions générales.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions sur des pentes de plus de 20 degrés ;
- b) Les constructions à usage agricole ;
- c) Les constructions à usage industriel ;
- d) Le camping et le stationnement des caravanes ;
- e) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- f) Les dépôts de véhicules ;
- g) Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone ;
- h) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- i) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes.



## **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les commerces dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les surfaces de réserves ;
- b) Les entrepôts\* dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- c) Les constructions à usage d'activité artisanale dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- d) Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des piscines, qui ne sont pas soumises à cette limite ;
- e) Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- f) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition que l'extension n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone ;
- g) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;
- h) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le statut de la zone ;

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

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



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

## 2) Voirie :

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- c) Les voies réservées à la desserte des lotissements et les ensembles d'habitation ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 4 mètres. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

## **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

## ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- non réglementé

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

1) Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voiries existantes ou à créer, ou avec un recul de 5 mètres minimum.

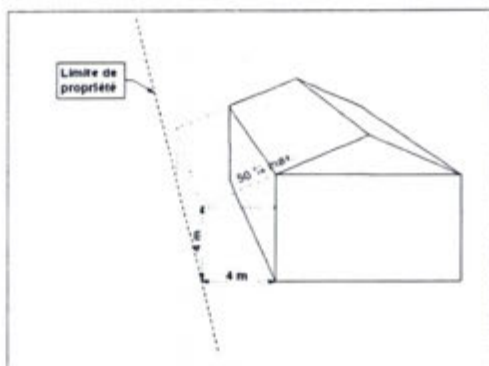
2) Dispositions générales :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les voies de desserte interne des lotissements et ensembles d'habitations assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments et comportant au moins cinq logements.
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

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

1)



a) Construction réalisée en limite de propriété :

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

b) Constructions 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 ne doit se trouver à moins de 4 mètres de celle-ci.

2) Dispositions générales :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,



- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions réalisées en continuité des constructions existantes dans une propriété mitoyenne et sous réserve que le mur pignon ne déborde pas celui existant.

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

- Non réglementé

#### **ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour toutes les constructions.

Cette limite ne peut pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

#### **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

#### **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article U 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé, au minimum 2 places par logement sauf pour les logements dont

le financement a été aidé par l'Etat, pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place par logement.

- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel..... 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Appelées à recevoir du public ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON cumulées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations dans une proportion d'au moins 10%.
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.
- d) Dans les lotissements ou ensembles d'habitations comportant au moins cinq logements, il est exigé des espaces collectifs autres que voies de desserte (voirie, cheminements piétonniers, pistes cyclables), dans une proportion de 10% de la superficie de l'opération.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.



## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Um

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

Zone immédiatement constructible dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi-continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

La zone Um a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Um 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions sur des pentes de plus de 20 degrés ;
- b) Les constructions à usage agricole ;
- c) Les constructions à usage industriel ;
- d) Le camping et le stationnement des caravanes ;
- e) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- f) Les dépôts de véhicules ;
- g) Les exhaussements et affouillements\* du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone ;
- h) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- i) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes.

##### **ARTICLE Um 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les commerces dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les surfaces de réserves ;
- b) Les entrepôts dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- c) Les constructions à usage d'activités artisanales dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- d) Les annexes lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- e) Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- f) L'aménagement et l'extension des constructions existantes, à condition que l'extension n'ait pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone ;
- g) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation ;

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Um 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

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



## 2) Voirie :

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

## **ARTICLE Um 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

## **ARTICLE Um 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementé

## **ARTICLE Um 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

### Dispositions générales :

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

## **ARTICLE Um 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Le long des voies, les constructions doivent :

- Soit s'implanter en façade d'une limite séparative aboutissant aux voies, à l'autre limite séparative aboutissant également aux voies (ordre continu),
- Soit s'implanter en façade à partir d'une seule limite séparative aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et la limite séparative ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

### **Dispositions générales :**

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

## **ARTICLE Um 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

## **ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE Um 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans pour autant dépasser une hauteur de 9,00 mètres.

## **ARTICLE Um 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE Um 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Um 3.



La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé, au minimum 2 places par logement, sauf pour les logements dont le financement a été aidé par l'Etat, pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place par logement.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel..... 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Appelées à recevoir du public ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- Destinées à l'hébergement..... 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON cumulées.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

**ARTICLE Um 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations dans une proportion d'au moins 10%.
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Aucun Coefficient d'Occupation des sols n'est fixé, les volumes des constructions devant s'intégrer en cohérence avec la morphologie des constructions existantes.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ufle

#### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

La zone Ufle a vocation à l'accueil d'aménagements liés aux loisirs ainsi qu'à l'enseignement.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Ufle 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions nouvelles sur des pentes supérieures à 20 degrés.
- b) Les constructions nouvelles à usage agricole.
- c) Les constructions nouvelles à usage de commerces, hôtelier, artisanal et industriel, et de bureaux ;
- d) Les constructions nouvelles à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ufle2.
- e) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- f) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- g) Les dépôts de véhicules.
- h) Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- i) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.
- j) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les garages collectifs de caravanes.



## **ARTICLE Ufle 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cohérence avec le statut de la zone.
- b) Les constructions à usage d'habitation dans la mesure où elles sont nécessaires au gardiennage, à l'entretien ou au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, et si elles sont intégrées au corps des bâtiments accueillant ces équipements.
- c) Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ufle 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

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

#### **2) Voirie :**

- a) Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) 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 Ufle 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau :**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction doit être raccordée au réseau de collecte des eaux pluviales.

4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

**ARTICLE Ufle 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

- Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5 mètres.

Dispositions générales :

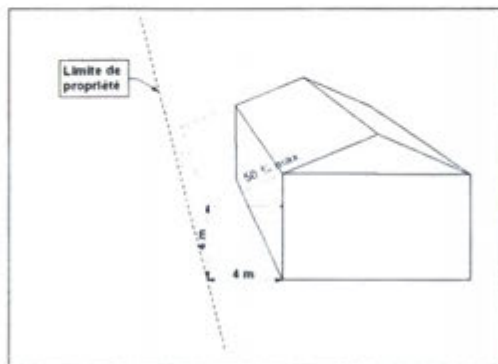
Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage d'annexes et de stationnements,
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.



## **ARTICLE Ufle 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a) Construction réalisée en limite de propriété :



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

b) Constructions 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 ne doit se trouver à moins de 4 mètres de celle-ci.

### **Dispositions générales :**

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

## **ARTICLE Ufle 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE Ufle 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE Ufle 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale est fixée à 9 mètres pour toutes les constructions.

Cette limite ne peut pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

L'autorisation de construire à une hauteur supérieure peut être donnée dans les secteurs déjà bâtis présentant une unité d'aspect et dont la hauteur moyenne est supérieure à la hauteur autorisée.

## **ARTICLE Ufle 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE Ufle 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Ufle 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé, au minimum 2 places par logement, sauf pour les logements dont le financement a été aidé par l'Etat, pour lesquels il n'est exigé qu'une seule place par logement.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif :

- Destinées à abriter du personnel..... 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- Appelées à recevoir du public ..... 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.



### **ARTICLE Ufle 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- b) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations dans une proportion d'au moins 10%.
- c) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ufle 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE
-----------------------------

Zone de hameau située en secteur rural, elle a vocation au maintien de l'occupation des hameaux.

La zone Uh a une fonction principale d'habitat.

Certains secteurs de la zone sont concernés par des risques de mouvements de terrains, dont l'analyse a généré les prescriptions spécifiques applicables à cette zone et définies à l'article 5 des dispositions générales.

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions sur des pentes supérieures à 20 degrés ;
- b) Les constructions à usage industriel ;
- c) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés ;
- d) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- e) Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone ;
- f) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- g) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les garages collectifs de caravanes.



## **ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1) Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- a) Les commerces dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON, y compris les surfaces de réserves ;
- b) Les entrepôts\* dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- c) Les constructions à usage d'activité artisanale dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- d) Les annexes et stationnements lorsqu'ils sont liés à la fonction d'habitation et qu'ils constituent sur le tènement considéré un complément de fonctionnement à une construction existante ou autorisée et dans la limite totale de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- e) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation de la zone.
- f) La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- g) Les extensions de bâtiments existants, en respectant l'alignement de ceux-ci, et dans la limite de 50 % de la SHON initiale.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

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

## 2) Voirie :

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

## **ARTICLE Uh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- a) Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- b) En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé.

### 3) Eaux pluviales et de ruissellement :

- a) Dans le cas d'un réseau public de collecte des eaux pluviales, toute construction doit y être raccordée. Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.
- b) En attente de la réalisation du réseau collectif, à titre exceptionnel, le réseau d'eau pluviale doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

## **ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- non réglementé



## **ARTICLE Uh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres.

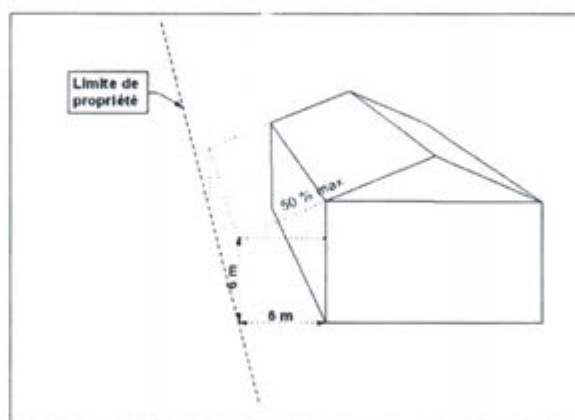
### **Dispositions générales :**

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

## **ARTICLE Uh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1) Le long des voies, les constructions doivent :



a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction des bâtiments, dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 6 mètres, est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (6 mètres), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.

b) Constructions 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 ne doit se trouver à moins de 6 mètres.

2) **Dispositions générales :**

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

## **ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

## **ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

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

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Ces règles peuvent ne pas être exigées :

- Pour les équipements publics\* ou d'intérêt collectif.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics\* ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE Uh 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'Article Uh 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Il est exigé, au minimum 2 places par logement.
- Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

## **ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres).
- b) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations dans une proportion d'au moins 10%.



### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

# **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 1AUx est destinée à l'accueil d'activités artisanales, commerciales et de bureaux.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

##### **ARTICLE 1AUx 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- a) Les constructions à usage agricole,
- b) Les constructions à usage d'habitations,
- c) Les entrepôts
- d) Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- e) Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- f) L'exploitation des carrières,
- g) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules,
  - Les garages collectifs de caravanes.

##### **ARTICLE 1AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- a) Les constructions à usage :
  - d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- b) Les installations et travaux divers suivants :
  - Aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - Aires de jeux et de sports lorsqu'elles présentent un caractère de service pour la zone,
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou à un aménagement compatible avec la vocation de la zone.
- c) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AUX 3 -ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès:

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

#### 2) Voirie:

- a) Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- c) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) toutes les fois que les conditions de sécurité ou d'urbanisme exigent de telles dispositions.

### **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un dispositif efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif.

#### 3) Collecte des eaux pluviales et de ruissellement :

- a) Dans le cas d'un réseau public de collecte des eaux pluviales, toute construction doit y être raccordée. Dans le cas contraire, le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

- b) En attente de la réalisation du réseau collectif, à titre exceptionnel, le réseau d'eau pluviale doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

#### 4) Electricité et télécommunications :

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Le retrait minimum est de :

- 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- 8 mètres par rapport à la RD 133

Cette règle ne peut pas être exigée :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour les constructions à usage de stationnements,
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

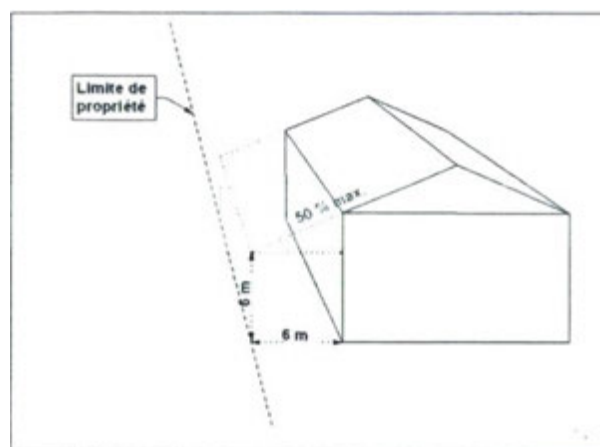
### **ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### a) Construction réalisée en limite de propriété :

La construction en limite est autorisée à condition :

- Que cette implantation ne concerne qu'une des limites séparatives
- Qu'il ne s'agisse pas d'une limite de la zone 1AUX

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la limite ne dépasse pas 6 mètres est autorisée. Entre la limite de propriété et la limite de recul (6 mètres) la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-joint.





b) Constructions 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 ne doit se trouver à moins de 4 mètres.

Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative, aucun de ses points ne doit se trouver une distance inférieure à 4 mètres des dites limites.

- c) En limite entre la zone 1AUx et la zone U, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres.

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL**

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

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

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à 0,5.

**ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS 1**

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Cette limite ne peut pas être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

**ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE 1AUx 12-STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article 1AUx3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m². Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, à usage de commerces, d'artisanat et de bureaux :

- Destinées à abriter du personnel..... 1 place par 50 m² de SHON .
- Appelées à recevoir du public ..... 1 place par 25 m² de SHON.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 500 m².
- La surface non bâtie doit être aménagée avec des revêtements perméables à hauteur de 50%.
- Les abords de la RD. n°133, ainsi que les limites avec les zones U et Uh, devront faire l'objet de plantations, lesquelles devront comporter des arbres hautes tiges.
- Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.



### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non-équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les constructions usage agricole,
- Le camping et le stationnement de caravanes,
- Les terrains de camping, caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - o Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - o Les garages collectifs de caravanes.

##### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Occupations et utilisations du sol ne faisant pas l'objet d'une opération d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics\* ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux constructions



et ouvrages admis dans la zone

## 2 - Occupations et utilisations du sol faisant l'objet d'une opération d'ensemble :

Les occupations et utilisations du sol, autres que celles autorisées au paragraphe 1 ci-dessus, faisant l'objet d'une opération d'ensemble, à condition que cette opération d'ensemble ne soit mise en œuvre qu'après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

a) Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tous les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement\*, soit avec un retrait compris entre 0 et 2 mètres par rapport à l'alignement\* existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique le long des autres voies.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tous les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement\*, soit à une distance, comptée horizontalement, de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4m.

### **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

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

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

- Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

- Non réglementé

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.



## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certains secteurs de la zone sont concernés par des risques de mouvements de terrains, dont l'analyse a généré les prescriptions spécifiques applicables à cette zone et définies à l'article 5 des dispositions générales.

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de ceux inscrites à l'article A2

##### **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1) Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI.

Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont la surface de plancher avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

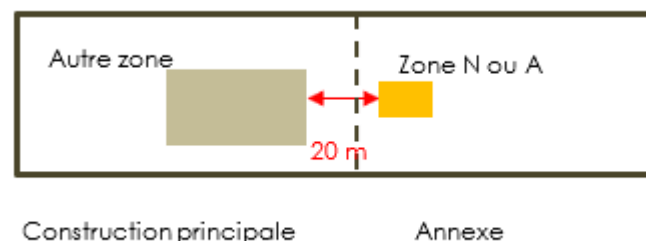
- L'extension des habitations existantes dans la limite de :
  - 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - Et de 30% de l'emprise au sol existante de l'habitation au moment de l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation maximum (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale, cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Une piscine liée à l'habitation existante. Elle doit être implantée à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter une gêne excessive à l'exploitation agricole.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.

Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.

**Cas particulier des parcelles coupées par une limite de zonage A/N U/AU :** La zone A permet l'implantation des annexes et des piscines des constructions situées dans une autre zone à condition d'être situées à moins de 20 m de la construction principale (distance mesurée au point le plus proche de l'annexe).



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers sont les moindres. 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.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### **2) Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **2) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe.

- Toutefois, en cas d'absence de réseau au droit de la parcelle, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome peut être admis.

#### **3) Eaux pluviales et de ruissellement :**

- Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être :

- Soit absorbées sur le tènement par des puits d'infiltration ou bassin d'orage qui permettront de rendre au milieu naturel, tout ou partie, des eaux qui lui revenaient naturellement.
- Soit dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

#### **4) Electricité et télécommunications :**

Règlement - Modification n°1 du PLU de Saint-Etienne-la-Varenne



Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

#### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

#### **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- L'implantation à l'alignement est possible. Dans le cas où la construction se fait avec un recul, celui-ci doit être au minimum de 5 mètres.

Ces règles ne peuvent pas être exigées :

- Pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour les extensions de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de recul, en respectant l'alignement de ceux-ci.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Cette règle ne peut pas être imposée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être au maximum de 100 mètres.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

- Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage. Toutefois en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

Les hauteurs des annexes sont limitées à 4 m au point le plus haut de la construction

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter au document spécifique concernant ce sujet.

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou des dessertes collectives.

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune et 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'espace naturel et d'une zone réservée à l'exploitation des ressources du sous-sol et des carrières.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignements, l'ensemble de ces éléments pouvant être identifié comme espaces boisés.

Certains secteurs de la zone sont concernés par des risques de mouvements de terrains, dont l'analyse a généré les prescriptions spécifiques applicables à cette zone et définies à l'article 5 des dispositions générales.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Toute construction non mentionnée à l'article N2 ;
- b) Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone ;
- c) L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- d) Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - Les dépôts de véhicules,



- Les garages collectifs de caravanes.
- Les aires de jeux et de loisirs destinées à accueillir du public.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et ouvrages techniques\* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

- Non réglementé

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Non réglementé

### **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- L'implantation des constructions est libre par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- L'implantation des constructions est libre par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Non réglementé

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

- Non réglementé

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

## **TITRE VI – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)**

### Prescriptions générales :

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

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

Les couleurs des enduits, des toitures, doivent être conformes au nuancier déposé en Mairie.

Toutefois, une plus large liberté est accordée pour les constructions d'architecture contemporaine ; leurs couleurs doivent cependant être en harmonie avec les tonalités dominantes des constructions existantes.

Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures, et à la condition de s'intégrer à la structure de la toiture, sans créer d'effet de superposition.

### Mouvements de sol et talus :

a) Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions où des aménagements susceptibles de s'insérer dans le paysage naturel ou bâti sont interdits.

b) Les déblais et remblais doivent être limités à 2 mètres de hauteur, dans les pentes supérieures à 15°, avec un talus de pente maximale 3H/2V (3 unités à l'Horizontale pour 2 unités en Verticale), avec protection contre l'érosion par végétalisation ou fascinage.

c) Les travaux suivants sont interdits :

- Exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de gêner l'écoulement des eaux.

### Clôtures :

La hauteur maximum est fixée à 1,60 mètres. Elles doivent être construites à l'alignement et constituées :

- par des haies vives, éventuellement doublées d'un grillage, une barrière ou encore par une murette – hauteur maximum 1,00 m – surmontée d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable. Cette disposition



s'applique aux murs séparatifs des terrains comme à ceux à édifier en bordure des voies.

Les clôtures en haies vives, taillées en port libre, seront constituées d'une alternance de plusieurs variétés de végétaux.

Les haies de persistants taillées en table sont interdites.

- Par les murs avec couvertines, dans la limite d'une hauteur de 1,80 mètre. Ils doivent être recouverts de tuiles ou matériau similaire, dès lors que la hauteur du mur est d'au moins 1,60 mètre. Les murs doivent être enduits dans le même ton que le bâtiment principal.

#### 1) Constructions de conception architecturale contemporaine :

##### a) Constructions neuves

Les constructions de conception contemporaine, y compris les bâtiments à usage d'activités, sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

Elles doivent néanmoins respecter le nuancier déposé en mairie.

##### b) Constructions de conception architecturale contemporaine dans le cas de restauration de bâtiments

Les règles présentées au paragraphe 2 sont applicables, sauf en ce qui concerne :

##### Les ouvertures :

Les ouvertures dans les façades doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. La plus grande dimension doit être dans le sens de la hauteur, sauf pour les ouvertures concernant les garages, remises ou caves, et les baies vitrées.

##### Les façades :

Les matériaux employés en façade doivent être, soit rigoureusement identiques à l'ancienne construction, soit de conception contemporaine.

#### 2) Constructions de conception architecturale traditionnelle :

##### a) Ensemble des constructions :

Les constructions doivent s'inspirer de la forme traditionnelle de l'habitat local, en harmonie avec le bâti existant.

### Toitures :

- Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe, leur pente comprise entre 30 % et 50 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.  
L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan. En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Pour les bâtiments agricoles, leur pente doit être au minimum de 15 %, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
- Les toitures à un pan peuvent être autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés au bâtiment principal ou situés en limite séparative.
- Les toitures doivent avoir un débord compris entre 40 et 60 cm en façade.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes. Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite. Les tuiles peuvent être posées sur des plaques ondulées prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord sera composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.  
Les vérandas ne sont pas concernées par cette règle.
- Les toitures ayant fonction de terrasse sont autorisées à condition que leur surface totale ne dépasse pas 20 % de la SHON de la construction.



## **TITRE VII – DEFINITIONS**

### **ACCES :**

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :**

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (ex. bassin, étang).

### **AIRES DE STATIONNEMENT :**

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

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :**

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

### **ALIGNEMENT\* :**

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

### **AMENAGEMENT :**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.



### **ANNEXE :**

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

### **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.) :**

Les associations foncières urbaines sont des associations syndicales régies par les dispositions de l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires ainsi que par celles de la présente section, constituées entre propriétaires intéressés pour l'exécution des travaux et opérations énumérés à l'article L. 322-2.

### **CARAVANE :**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

### **CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations prévues à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, exploitation agricole ou forestière, service public ou d'intérêt collectif) vers une autre de ces destinations.

### **CLOTURE :**

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

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

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

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

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

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE :**

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

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

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

### **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 SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **DEPOTS DE VEHICULES :**

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



Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

Ex.: Garages collectifs de caravanes.

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

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **EMPRISE AU SOL :**

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

### **ESPACE BOISE CLASSE :**

Voir annexe

### **EMPLACEMENT RESERVE :**

Voir annexe

### **EXPLOITATION AGRICOLE :**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation\*.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION :**



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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION:**

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :**

Constructions à usage non professionnel destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles ne peuvent toutefois être transformées en habitations permanentes.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies aux articles R 111-32, R421-2 et R 421-9 du Code de l'Urbanisme.

### **HAUTEUR :**

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

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

### **IMPASSE :**

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

### **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises

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

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement\* ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements\* et exhaussements\* de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### **LOTISSEMENT : Art. R 442-1 du Code de l'Urbanisme**

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

### **OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :**

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.

### **PARCS D'ATTRACTION :**

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

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :**

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

### **STATIONNEMENT DE CARAVANES :**



Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles R 111-39 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

### **SURFACE HORS OEUVRE NETTE :**

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

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

### **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION :**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté n°2000-5092 du 10/11/2000).

La SMI est fixée pour chaque département dans le schéma directeur des structures agricoles préparé et arrêté par le préfet, après avis du conseil général, de la chambre d'agriculture, de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. Elle est périodiquement révisée.

Dans le Rhône, en polyculture élevage, elle est fixée à :

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

Mais sous réserve :

- d'un seul bâtiment d'habitation par ménage,



- du respect du règlement sanitaire départemental,
- du respect le cas échéant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- de la nécessité de la construction pour l'exploitation agricole (proximité entre les bâtiments d'exploitation et le bâtiment d'habitation, notamment pour la surveillance des élevages).

### **TENEMENT :**

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

### **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :**

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

### **VOIRIE :**

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

### **Z.A.C. :**

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

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

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

# ANNEXES

## ESPACES BOISES CLASSES

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant 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.

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

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

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

Références : Art. L.130-1 du code de l'Urbanisme.



## EMPLACEMENTS RESERVES

(Art. L.123-1-8° ; R.123-10 ; R.123-11 du code de l'Urbanisme)

Ils permettent à la puissance publique de conserver 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 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.

## ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC (Applicables même en présence d'un P.L.U.)

### Art. R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Art. R.111-3 :

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n°59-701 du 06 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal et de la Commission départementale d'Urbanisme.

### Art. R.111-3.2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Art. R.111-14 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive**

**Chapitre I<sup>er</sup>**

**Dispositions générales**

**Article 1**

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

**Article 2**

Les mesures mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> sont prescrites par le préfet de région.

Toutefois, lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux affectent ou sont susceptibles d'affecter des biens culturels maritimes, le ministre chargé de la culture exerce les compétences dévolues au préfet de région par le présent décret. Il est saisi du dossier par le maître d'ouvrage. La commission consultative compétente est le Conseil national de la recherche archéologique prévu au titre I<sup>er</sup> du décret du 27 mai 1994 susvisé.

**Article 3**

Pour l'application du présent décret, sont dénommées :

- a) « Aménageurs » les personnes qui projettent d'exécuter les travaux ;
- b) « Opérateurs » les personnes qui réalisent les opérations archéologiques.

**Article 4**

Entrent dans le champ de l'article 1<sup>er</sup> :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- b) A un permis de démolir en application des articles L. 430-1 et L. 430-2 du même code ;
- c) A une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-1 et R. 442-2 du même code ;



d) A une autorisation de lotir en application des articles R. 315-1 et suivants du même code ;

e) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code ;

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 315-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ;

5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Entrent également dans le champ de l'article 1<sup>er</sup> les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

## **Article 5**

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation les projets d'aménagements affectant le sous-sol qui sont réalisés dans les zones définies dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique nationale, conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine, par arrêté du préfet de région pris après avis de la commission interrégionale de la recherche archéologique, en fonction des informations scientifiques conduisant à envisager la présence d'éléments du patrimoine archéologique.

L'arrêté du préfet de région est adressé au préfet du département ou des départements intéressés par le zonage aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi qu'aux maires des communes intéressées. Il fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois à compter du jour où il a été reçu. Il est tenu à la disposition du public dans les préfectures et dans les mairies.

## **Article 6**

Lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet qui ne lui est pas transmis en application de l'arrêté mentionné à l'article 5 est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région peut demander au maire de lui communiquer au cours de l'instruction, selon le cas, le dossier de demande de permis de construire, de demande de permis de démolir, de demande d'autorisation de lotir, de demande d'autorisation relative à des installations ou



travaux divers ou le dossier de réalisation de zone d'aménagement concerté qui correspond à ce projet.

Il peut, pour le même motif, demander au maire de lui communiquer le dossier d'une déclaration de travaux déposée en application de l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme.

#### **Article 7**

En dehors des cas prévus au 1° de l'article 4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article 6 peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

#### **Article 8**

I. - Dans les cas mentionnés aux 1° à 5° de l'article 4, le préfet de région est saisi :

1° Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers et les autorisations de lotir, par le préfet de département qui lui adresse un exemplaire du dossier de demande dès qu'il a reçu les éléments transmis par le maire en application, respectivement, des articles L. 421-2-3, R. 430-5, R. 442-4-2 et R. 315-11 du code de l'urbanisme ;

2° Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone qui adresse au préfet de région le dossier de réalisation approuvé prévu à l'article R. 311-7 du code de l'urbanisme ;

3° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 4° de l'article 4, dans les conditions définies à l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme ;

4° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui sont soumis à une autorisation administrative autre qu'une autorisation d'urbanisme, par le service chargé de recevoir la demande d'autorisation, qui adresse une copie du dossier de demande au préfet de région ;

5° Pour les aménagements et ouvrages mentionnés au 5° de l'article 4 qui ne sont pas soumis à une autorisation administrative, par l'aménageur. Celui-ci adresse au préfet de région un dossier décrivant les travaux projetés, notamment leur emplacement prévu sur le terrain d'assiette, leur superficie, leur impact sur le sous-sol et indiquant la date à laquelle ils ont été arrêtés.

II. - Pour les travaux sur des monuments historiques mentionnés au 6° de l'article 4, la saisine du préfet de région au titre de l'autorisation exigée par l'article L. 621-9 du code du patrimoine vaut saisine au titre du présent décret.

#### **Article 9**

Lorsqu'il a reçu un dossier, le préfet de région délivre à l'autorité qui l'a saisi ainsi qu'à l'aménageur un accusé de réception indiquant la date à compter de laquelle court le délai prévu à l'article 18 ou, le cas échéant, le délai prévu au deuxième alinéa de l'article 19.



## **Article 10**

Les aménageurs peuvent, avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

A cette fin, ils produisent un dossier qui comporte un plan parcellaire et les références cadastrales, le descriptif du projet et son emplacement sur le terrain d'assiette ainsi que, le cas échéant, une notice précisant les modalités techniques envisagées pour l'exécution des travaux.

Si le préfet de région constate que le projet est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il informe le demandeur, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, que le projet qu'il lui a présenté donnera lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

## **Article 11**

Hors des zones mentionnées à l'article 5, en cas de réponse négative ou d'absence de réponse dans le délai prévu à l'article 10, le préfet de région est réputé avoir renoncé à prescrire un diagnostic sur le même terrain et pour le projet de travaux dont il a été saisi, pendant une durée de cinq ans, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune.

Sont considérées comme substantielles les modifications portant notamment sur l'implantation, la profondeur ou les modes de fondation des ouvrages projetés.

Si l'état des connaissances archéologiques sur le territoire de la commune conduit le préfet de région à modifier l'appréciation qu'il a portée sur la nécessité d'un diagnostic, il le fait connaître à l'aménageur, par acte motivé, dans les meilleurs délais et en informe le maire.

## **Article 12**

Si le préfet de région a fait connaître, en application de l'article 10, la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut le saisir d'une demande anticipée de prescription.

Le préfet de région prescrit alors, dans les conditions prévues par le présent décret, la réalisation d'un diagnostic archéologique et, si des éléments du patrimoine archéologique présents sur le site sont déjà connus, prend les autres mesures prévues à l'article 14.

La redevance d'archéologie préventive correspondante est due par le demandeur, conformément au dernier alinéa de l'article L. 524-4 du code du patrimoine.



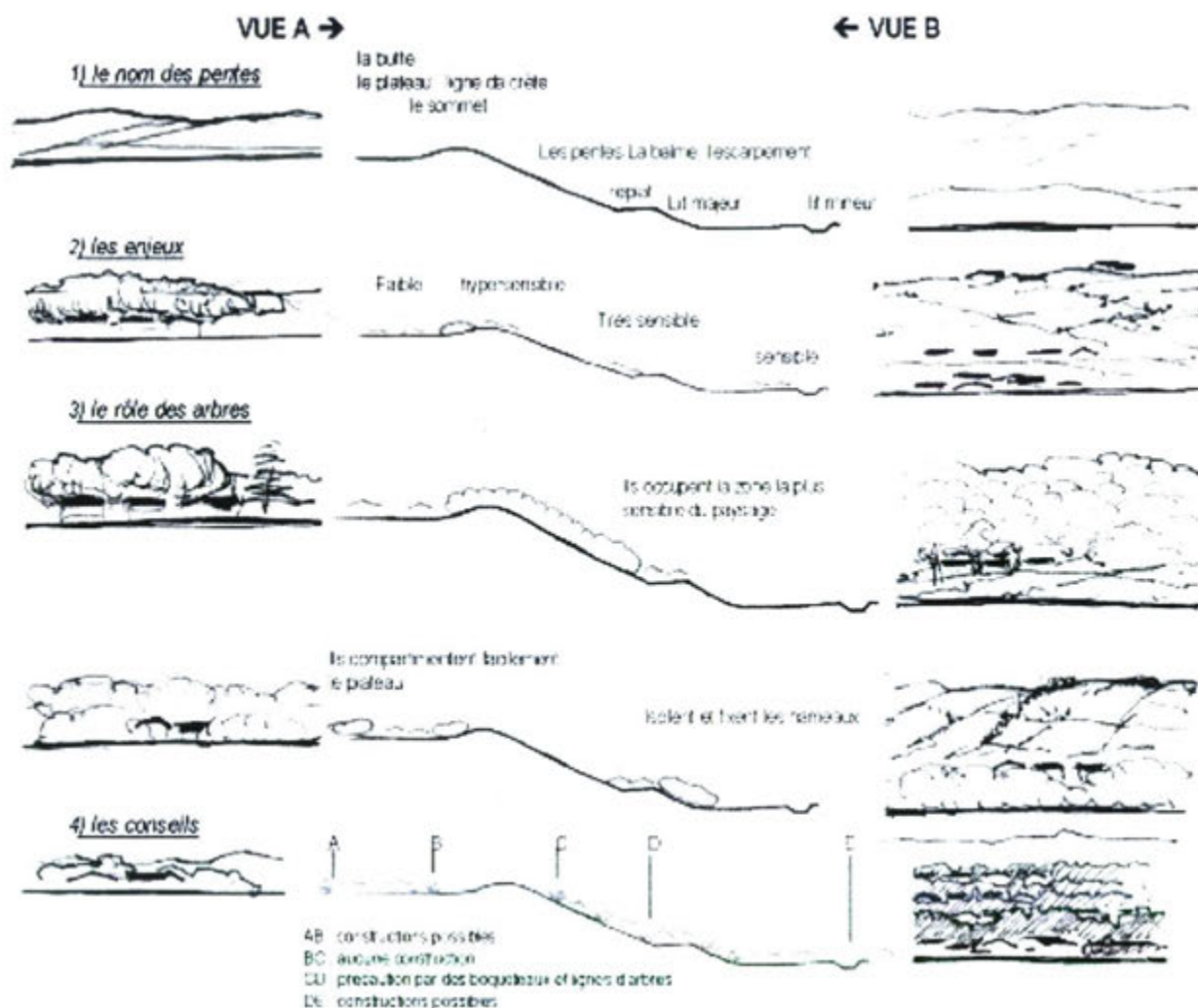
## **FICHES CONSEIL DU SDAP SUR LES TERRAINS EN PENTE**

**NOTE : Présentées à titre informatif, ces documents n'ont pas de valeur réglementaire sur le territoire de la commune.**

# TERRAINS EN PENTE

## FICHE CONSEIL

### I - le paysage et ses enjeux (les vues lointaines)



Service Départemental  
de l'Architecture et du  
Patrimoine du Rhône

165 rue Garibaldi  
BP 3162  
69401 Lyon cedex 03  
Tél. 04 78 62 54 66

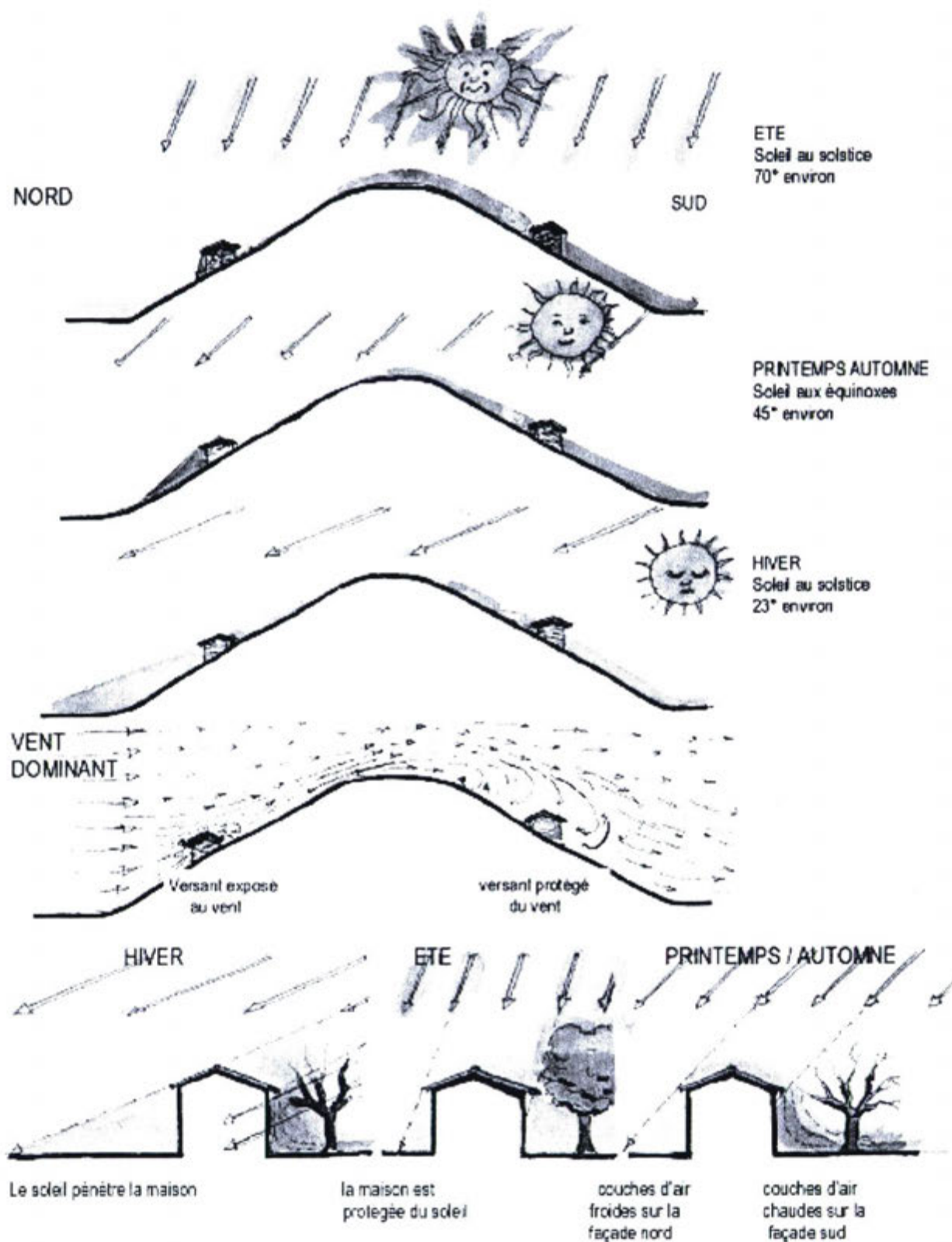
#### 5) l'eau

Pour exposer en cas d'orage

Reculant en fond de vallée

Page 1

## II Exposition, climat et microclimats :



Page 2



### III La parcelle :

#### 1) l'adaptation au sol

a) pente douce jusqu'à 6% talus en pente douce.



b) pente forte supérieure à 6% .

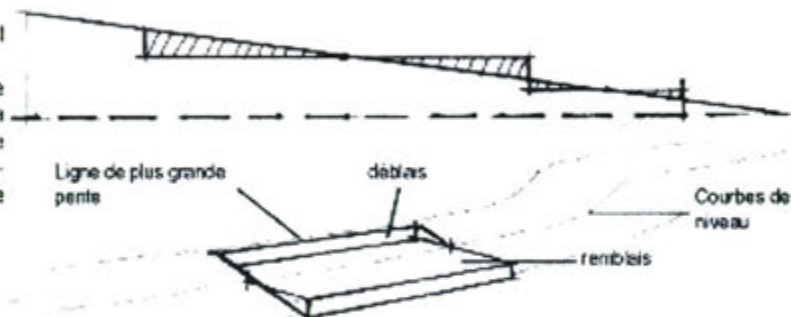


Les terrasses : vrai usage sur un sol horizontal, entretien facile, gestion des eaux de ruissellement



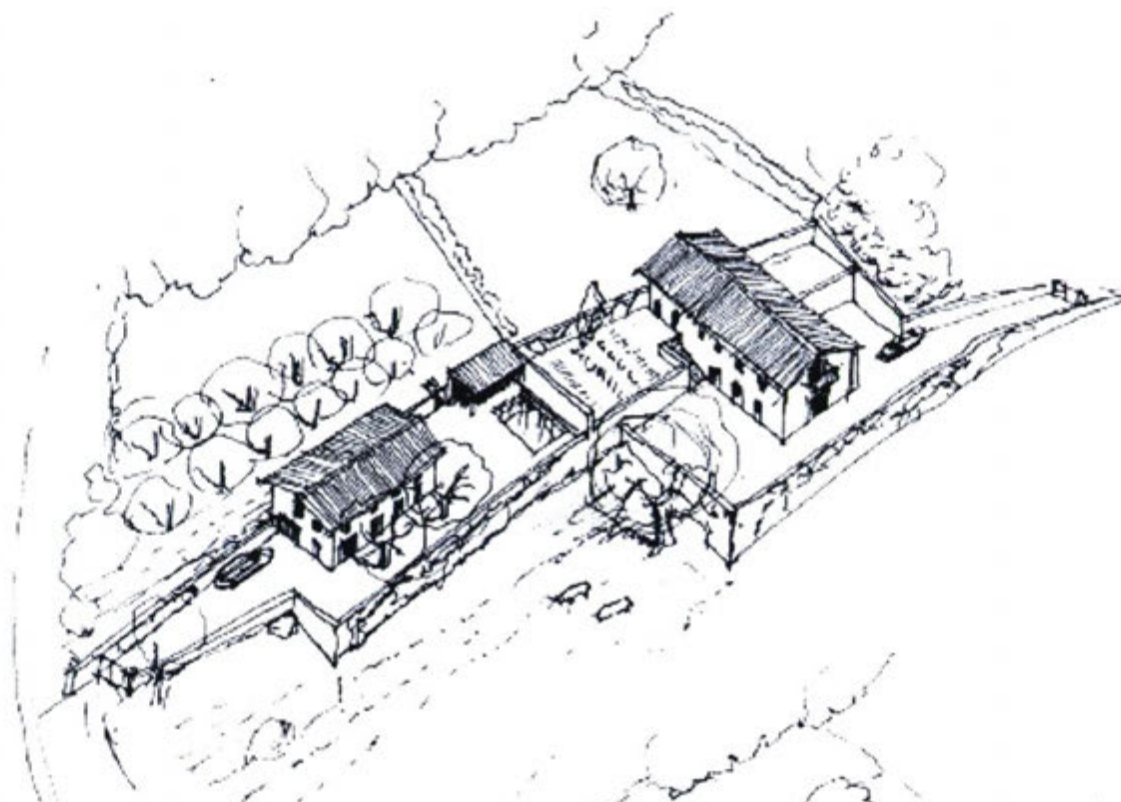
#### 2) la terrasse, 2 règles

- égalité volumétrique des déblais et des remblais
- Terrasse parallèle aux courbes de niveau donc perpendiculaire à la ligne de plus grande pente puisque les courbes de niveau sont nécessairement perpendiculaires à la ligne de plus grande pente en un même point.



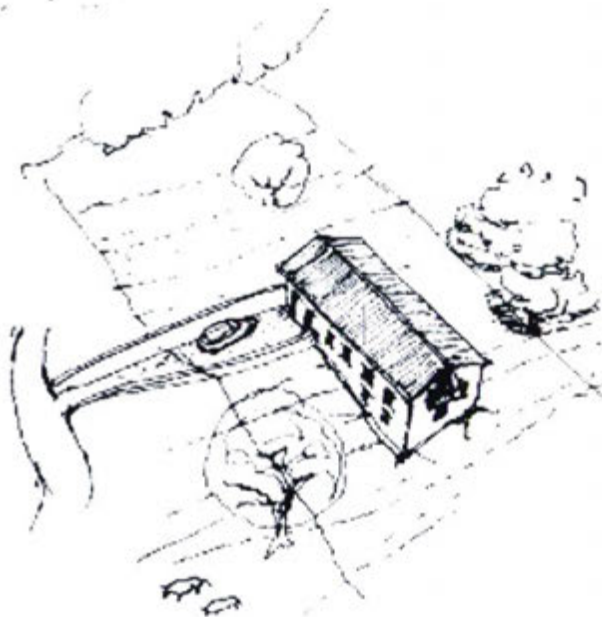
#### 3) le mur de soutènement





Constructions sur des terrasses

Les terrasses sont toujours parallèles aux courbes de niveau.  
Les faitages sont ou perpendiculaires ou parallèles, jamais obliques.



Sans terrasse ou sur le terrain en pente mais sans aucun aménagement

#### La valeur d'usage d'une terrasse sur un terrain en pente :

- accès horizontal,
- stationnement,
- le séjour s'ouvre sur la terrasse plantée de quelques arbres à feuilles caduques qui laissent passer le soleil en hiver, donnent de l'ombre en été,
- jardin,
- piscine,
- possibilité de jardin, de piscine, d'extension de la maison,
- ATTENTION : il est souvent difficile de bien entretenir un terrain en pente, il a une faible valeur d'usage