



Commune de La Veze

Code INSEE : 25611

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Approbation du PLU26 octobre 2015
Mise à jour n°1..... 04 juillet 2017
Mise à jour n°2.....28 juin 2019
Modification n°1.....27 mai 2021
Mise à jour n°4.....13 juin 2024
Mise à jour n°5.....10 Avril 2026



Modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Commune de La Vèze

Règlement écrit

Historique des procédures

PLU approuvé le 26 octobre 2015 ;

Modification n°1 approuvée le 27 mai 2021

Dossier approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 27 mai 2021

La Présidente,

Anne Vignot





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II REGLEMENT	8
I. LES ZONES URBAINES	10
II. LA ZONE A URBANISER.....	39
III. LA ZONE AGRICOLE.....	56
IV. LES ZONES NATURELLES.....	65
TITRE III	73
ANNEXES	73



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES





Article 1 : portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies par les articles R111-1 à R111-27, à l'exception des articles R111-2, R.111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme, rappelés en annexe, qui demeurent applicables.

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 : division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en :

- une zone urbaine U ;
- une zone à urbaniser AU, constructible sous conditions ;
- une zone agricole A, protégée en raison de sa valeur agronomique ou paysagère ;
- une zone naturelle N, protégée en raison de sa valeur biologique et paysagère ou de son caractère boisé.

Article 3 : adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

Article 4 : travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 : Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme "La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A La Vèze, le plan local d'urbanisme autorise la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.



Article 6 : Emprise au sol des constructions (Article 9)

Pour l'ensemble des zones, l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Article 7 : Règles de prospect (Article 6-7-8)

Ces règles ne s'appliquent pas aux pylônes et notamment aux ouvrages de transport d'électricité.

Article 8 : Règles applicables en cas de lotissement

En application de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont applicables, dans le cas des lotissements, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets.



TITRE II

REGLEMENT





I. LES ZONES URBAINES

Les zones U sont les zones urbanisées constituées de constructions anciennes ou récentes. Elles se distribuent sur trois secteurs :

- le centre historique **UA** ;
- le secteur résidentiel **UB** ;
- le secteur d'activité **UX** ;
- le secteur de l'aérodrome **Uaéro**.





Zone UA

La zone **UA** correspond au centre ancien.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat, une partie des équipements publics et qu'elle a vocation à accueillir des commerces de proximité et de l'artisanat. Toutes les occupations ou utilisations du sol doivent néanmoins demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article U2, notamment :

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article U2 ;
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanage ;
- 1.4. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation (mobile home, caravane, chalet...) ;
- 1.5. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
- 1.6. Les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers, de vieux véhicules et de ferrailles ;
- 1.7. Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article UA2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions précisées dans les articles suivants :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation ;
- 2.2. Les constructions à usage d'activités économiques (commerce, bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations, à l'exclusion des commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- 2.3. Les infrastructures et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.4. L'édification de clôtures ;



- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.6. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
- 2.7. La démolition de tout bâtiment est soumise à la demande d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement envisagé.
- 2.8. Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles U1 et U2 et dans le respect des règles de la zone.
- 2.9. Tous les travaux de fondation ou toutes tranchées liées aux occupations admises sont subordonnés à une déclaration préalable auprès du service des affaires culturelles (DRAC), en vue d'une visite de chantier.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, institué par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
- 3.2. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent, soit une emprise dégagée d'au moins 4 mètres pour un ou deux logements et de 5 mètres pour un ensemble d'habitations plus important.
- 3.3. Les voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant sur leur partie terminale pour permettre le demi-tour sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.
- 3.4. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre, ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 3.1 et 3.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la circulation sur les voies d'accès.
- 3.5. Les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ménager un espace d'évolution à l'intérieur de la propriété et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public à la charge du propriétaire.



4.2. **Électricité et télécommunication**

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique

4.3. **Assainissement des eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction, si la construction est située dans le schéma d'assainissement collectif. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'assainissement non collectif peut-être autorisé uniquement dans un secteur ou le zonage prévoit du collectif et en l'attente de la réalisation des équipements publics.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

4.4. **Évacuation des eaux pluviales**

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.



Article UA5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3 mètres.

En cas de construction implantée à l'angle de deux ou trois voies, l'alignement de référence correspond à celui de la voie la plus longue.

Des reculs autres que celui défini précédemment peuvent être imposés au débouché voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux annexes isolées, non habitables, sous réserve de ne pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère et 40m² d'emprise au sol.
- Aux extensions des constructions principales existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la continuité du bâti existant, conformément à la définition fournie en annexe 10.

Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D=H/2$).

Les constructions peuvent être admises en limite séparative lorsque la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, n'excède pas 3 mètres. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.

7.2. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.

7.3. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux extensions des constructions principales existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et



annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la continuité du bâti existant, conformément à la définition fournie en annexe 10.

- En cas de sinistre, dans ce cas les reconstructions pourront s'implanter à l'identique.

Article UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 4 mètres
- 8.2. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 8.1.

Article UA9 : emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article UA10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur de tous bâtiments ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel au droit des façades.
Un seul niveau est autorisé dans les combles.
- 10.2. La ligne de faîte devra être sensiblement de même niveau et de même sens que celle des constructions existantes.
- 10.3. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre ne sont pas soumises aux règles du paragraphe 10.1, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article UA11 : aspect extérieur

11.1. Généralités

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et surtout à la cohérence du quartier.

11.2. Toitures

La pente des toitures des constructions principales s'harmonisera avec celle des constructions avoisinantes. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.



Les toitures en pente devront être couvertes de tuiles plates ou de tuiles mécaniques à emboîtement, dans des teintes allant du rouge au brun.

Les toitures terrasses ne sont admises que dans la mesure où elles constituent des éléments de liaison entre des volumes principaux et distincts de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture et 40 m² d'emprise au sol.
- Aux vérandas, aux pergolas et autres extensions limitées des constructions existantes...
- Aux panneaux photovoltaïques ou thermiques et autres éléments d'architecture bioclimatique, qui s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront. Ils seront soit intégrés dans la toiture, soit en léger surplomb.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

11.3. Façades

Les façades des constructions principales et des annexes auront un aspect fini. Une harmonie devra être recherchée entre les façades des constructions sur un même terrain. L'aspect des façades doit également être en cohérence par rapport à l'environnement existant

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

Les couleurs des enduits extérieurs doivent être en harmonie avec celles des constructions existantes. Les teintes doivent être neutre (allant du ton sable à ocre). Le blanc n'est pas autorisé sur de grandes surfaces mais reste possible sur les éléments architecturaux de façade.
Les couleurs vives, brillantes ou reverberantes sont interdites.

11.4. Remblais

Les remblais ne devront pas dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Les murets de soutènement devront être de même ton et de même nature que le bâtiment principal. Le soutènement par enrochement est interdit.

11.5. Clôtures

Sur voie, la hauteur des clôtures n'excédera pas :

- 1,2 mètre pour les murs pleins ;
- 1,5 mètre pour les haies végétales ;
- 1,5 mètre pour les clôtures ajourées dont la hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 0,6 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas :

- 1,8 mètre pour les murs pleins ;
- 1,5 mètre pour les haies végétales ;
- 2 mètres pour les clôtures ajourées dont le mur bahut ne dépassera pas 0,6 mètre de hauteur.



Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétales) ;
- par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 mètres ;
- par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

11.6. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traités en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. A défaut, elles seront de couleur noire. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.7 Autres

Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Article UA12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en maison individuelle ou en immeuble collectif, organisées sur la parcelle.

Article UA13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

15 % au moins de la superficie de la parcelle doivent être végétalisés ou consacrés à des plantations de pleine terre.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, notamment les arbres.



POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article UA15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé

Article UA16 : desserte numérique

Non réglementé



Zone UB

La zone **UB** correspond aux quartiers résidentiels contemporains.

Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article U2, notamment :

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
- 1.2. Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article U2 ;
- 1.3. Les terrains de camping et de caravanage ;
- 1.4. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation (mobile home, chalet...);
- 1.5. Les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers, de vieux véhicules et de ferrailles ;
- 1.6. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
- 1.7. Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 1.8. L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 1.9. La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et de tout établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves déterminées par le gestionnaire du pipeline ;
- 1.10. La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant des catégories 1 à 3 dans la zone de danger grave définie par le gestionnaire du pipeline (correspondant aux établissements recevant plus de 300 personnes).

Article UB2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions précisées dans les articles suivants :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation ;



- 2.2. Les constructions à usage d'activités économiques (commerce, bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations, à l'exclusion des commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- 2.3. Les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.4. L'édification de clôtures ;
- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.6. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
- 2.7. La démolition de tout bâtiment est soumise à la demande d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement envisagé.
- 2.8. Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles U1 et U2 et dans le respect des règles de la zone.
- 2.9. Tous les travaux de fondation ou toutes tranchées liées aux occupations admises sont subordonnés à une déclaration préalable auprès du service des affaires culturelles (DRAC), en vue d'une visite de chantier.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent, soit une plate-forme dégagée d'au moins 4 mètres pour un ou deux logements et de 5 mètres pour un ensemble d'habitations plus important.
- 3.3. Les voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.
- 3.4. La restauration des bâtiments anciens et la reconstruction en volume identique, après sinistre, ne sont pas soumises aux règles des paragraphes 3.1 et 3.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'augmenter la circulation sur les voies d'accès.



Article UB4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, à la charge du propriétaire.

4.2. Électricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction, si la construction est située dans le schéma d'assainissement collectif. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'assainissement non collectif peut-être autorisé uniquement dans un secteur ou le zonage prévoit du collectif et en l'attente de la réalisation des équipements publics.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

4.4. Évacuation des eaux pluviales

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages...



Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Article UB5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux annexes isolées, non habitables, sous réserve de ne pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère et 40m² d'emprise au sol.
- Aux extensions des constructions principales existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la continuité du bâti existant, conformément à la définition fournie en annexe 10.

Article UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($D=H/2$).
- 7.2. Les constructions peuvent être admises en limite séparative lorsque la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, n'excède pas 3 mètres. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
- 7.3. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.
- 7.4. Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux extensions des constructions principales existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où les extensions et annexes accolées à la construction principale seront implantées dans la



continuité du bâti existant, conformément à la définition fournie en annexe 10.

- En cas de sinistre, dans ce cas les reconstructions pourront s'implanter à l'identique.

Article UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 8.1. La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation doit au moins être égale à 4 mètres.
- 8.2. Au droit des ouvertures des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal, situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
- 8.3. Les règles des paragraphes 8.1. et 8.2. ne s'appliquent pas en cas de restauration d'un bâtiment ancien ou de reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre

Article UB9 : emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UB10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur de tous bâtiments autres que ceux visés au paragraphe suivant ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C.

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

- 10.2. La ligne de faîte ne pourra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris au point le plus bas de l'implantation.
- 10.3. La reconstruction en volume identique, après sinistre n'est pas soumise aux règles des paragraphes 10.1 et 10.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article UB11 : aspect extérieur

11.1. Généralités

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter



atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et surtout à la cohérence du quartier.

11.2. Toitures

Les toitures en pente devront avoir une pente comprise entre 25° et 55°. Elles devront être couvertes de tuiles plates ou de tuiles mécaniques à emboîtement.

La pente des toitures des constructions principales s'harmonisera avec celle des constructions avoisinantes. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture et 40 m² d'emprise au sol.
- Aux vérandas, aux pergolas et autres extensions limitées des constructions existantes...
- Aux panneaux photovoltaïques ou thermiques et autres éléments d'architecture bioclimatique, qui s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront. Ils seront soit intégrés dans la toiture, soit en léger surplomb.
- Aux constructions à toitures terrasses.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

11.3. Façades

Les façades des constructions principales et des annexes auront un aspect fini. Une harmonie devra être recherchée entre les façades des constructions sur un même terrain. L'aspect des façades doit également être en cohérence par rapport à l'environnement existant

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

Les couleurs des enduits extérieurs doivent être en harmonie avec celles des constructions existantes. Les teintes doivent être neutre (allant du ton sable à ocre). Le blanc n'est pas autorisé sur de grandes surfaces mais reste possible sur les éléments architecturaux de façade.

Les couleurs vives, brillantes ou reverberantes sont interdites.

11.4. Remblais

Les remblais ne devront pas dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Les murets de soutènement devront être de même ton et de même nature que le bâtiment principal. Le soutènement par enrochement est interdit.

11.5. Clôtures

Sur voie, la hauteur des clôtures n'excédera pas :

- 1,2 mètre pour les murs pleins ;



- 1,5 mètre pour les haies végétales ;
- 1,5 mètre pour les clôtures ajourées dont la hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 0,6 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas :

- 1,8 mètre pour les murs pleins ;
- 1,5 mètre pour les haies végétales ;
- 2 mètres pour les clôtures ajourées dont la hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 0,6 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- par des haies vives, à condition que celle-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétale) ;
- et/ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 mètre ;
- et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

11.6. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. A défaut, elles seront de couleur noire. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.7 Autres

Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires par exemple sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Article UB12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques, et hors des voies privées desservant plusieurs propriétés.

Il est exigé 2 places de stationnement par logement en maison individuelle ou en immeuble collectif, organisées sur la parcelle.

Article UB13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1. Au moins 35 % de la parcelle sera végétalisée. Les plantations comporteront au moins un arbre de haute tige et feront appel, en majorité, à des essences



locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.

13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

13.3. L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, notamment les arbres.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

AUTRES DISPOSITIONS

Article UB 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article UB 16 : desserte numérique

Non réglementé.



Zone UX

La zone **UX** est une zone à dominante d'activités légères qui est destinée à accueillir des services, de l'artisanat, des commerces et des activités industrielles légères.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UX2, notamment :

- 1.1. La création d'exploitation agricole ;
- 1.2. Les dépôts de déchets de toutes natures ;
- 1.3. L'ouverture de carrières, étangs ou gravières ;
- 1.4. Les remises et abris de jardin ;
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol suivantes quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.6. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement.

Article UX2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions précisées dans les articles qui suivent :

- 2.1. Les installations classées à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec le bon fonctionnement des autres occupations et utilisations du sols admise dans la zone et avec le caractère des zones d'habitation et d'équipement environnantes ou que des mesures compensatoires soient prises afin de supprimer ou limiter les risques à des niveaux acceptables ;
- 2.2. Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques ;



- 2.4. Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient dissimulés par un écran végétal et/ou une palissade ;
- 2.5. Le commerce à condition :
 - qu'il soit lié à une activité admise dans la zone,
 - qu'il soit lié à une production réalisée sur place ;
- 2.6. Les habitations à conditions :
 - qu'elles soient associées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - que leur nombre soit limité à une par unité foncière ;
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent.
- 2.7. Tous les travaux de fondation ou toutes tranchées liées aux occupations admises sont subordonnés à une déclaration préalable auprès du service des affaires culturelles (DRAC), en vue d'une visite de chantier.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UX3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.
- 3.2 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent.
- 3.2. Les voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.

Article UX4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, à la charge du propriétaire.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.



Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4. **Evacuation des eaux pluviales**

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Article UX5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée.

Article UX6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou créer.

Les ouvrages ou édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Article UX7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D = H/2$).

L'implantation d'annexes avec un pignon sur la limite séparative est autorisée pour les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 35 m² et



dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de toiture et 4,50 mètres au faîtage.

- 7.2. Dans tous les cas, le principe constructif doit éviter de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.

Article UX8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UX9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article UX10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UX11 : Aspect extérieur

11.1. Règle générale

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à la cohérence d'aspect du quartier.

11.2 Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments tiendront compte de l'environnement pour s'y intégrer le mieux possible.

Les constructions seront adaptées à la topographie locale : les terre-pleins rapportés ne pourront pas excéder 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à des infrastructures publiques proches). Les enrochements sont interdits

Tout pastiche d'une architecture comportant des éléments typiquement étrangers à la région est interdit.

11.3. Toitures

Les couvertures seront de teinte mate dans la palette des gris, beiges, rouges et bruns.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées (voir en annexe la définition d'une toiture végétalisée).



Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.3. Matériaux des façades et couleurs

Les couleurs de façades devront être choisies dans le nuancier précisé à l'article UB11.3.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Article UX12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces dédiés au stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs.

Article UX13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les marges d'isolement des installations et des dépôts, doivent être plantées, de préférence avec des arbres de haute tige, et convenablement entretenues.

Au moins 15 % de la parcelle sera ainsi végétalisée. Les plantations feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement engazonnées (sur au moins 60% de leur surface) sont comptées dans ces 15%.

13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UX14 : coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article UX 15 : performances environnementales et énergétiques

Non règlementé.



Article UX 16 : desserte numérique

Non réglementé.



Zone Uaéro

La zone **Uaéro** est une zone réservée à l'aérodrome, qui est destinée à accueillir, préserver et favoriser des équipements en rapport avec l'activité principale du site.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uaéro1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article Uaéro2, notamment :

- 1.1. Toutes constructions à usage d'habitation ou d'activité artisanale, industrielle ou agricole ;
- 1.2. La création de terrains de camping et de caravanage ; le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home ;
- 1.3. Les parcs d'attractions ;
- 1.4. Les dépôts de ferrailles, déchets, gravats bitumineux, mâchefers et vieux véhicules ;
- 1.5. L'ouverture de carrières ;
- 1.6. Le défrichement des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

En outre, toutes installations ou constructions dans les dolines et leurs abords immédiats ainsi que leur remblaiement sont interdits.

Article Uaéro2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions précisées aux articles suivants :

- 2.1. Les constructions d'une surface maximale de 20 m² nécessaires à l'activité et au fonctionnement de l'aérodrome ;
- 2.2. Les aménagements et équipements légers en lien avec la gestion écologique ou patrimoniale du marais de Saône, l'accueil du public et la mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques des espaces naturels, en adéquation avec les projets figurant dans le plan de gestion et le schéma de valorisation de l'espace Naturel Sensible du marais de Saône sur la commune de La Vèze.



CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uaéro3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.
- 3.2 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent.
- 3.2. Les voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.

Article Uaéro4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction. Il est au frais du pétitionnaire.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.



D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Article Uaéro5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée

Article Uaéro6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Article Uaéro7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($D = H/2$).

L'implantation d'annexes avec un pignon sur la limite séparative est autorisée pour les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout de toiture.

7.2. Dans tous les cas, le principe constructif doit éviter de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.

Article Uaéro8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article Uaéro9 : Emprise au sol des constructions

Les constructions ne pourront dépasser une emprise maximale au sol de 20 m².

Article Uaéro10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 8 mètres.

Article Uaéro11 : Aspect extérieur



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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à la cohérence d'aspect du site.

Article Uaéro12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques.

Article Uaéro13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Non réglementé.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uaéro14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article Uaéro 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article Uaéro 16 : desserte numérique

Non réglementé.





II. LA ZONE A URBANISER

Les zones AU sont les zones à urbanisées destinées à recevoir à terme de nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'activités dans le cadre d'un aménagement cohérent :

- Le secteur **1AU** est destiné à recevoir de l'habitat.
- Le secteur **AUx** correspond à l'extension de la zone d'activité existante.





Zone 1AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existent à la périphérie immédiate.

Cette zone est destinée à être urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1AU 2, notamment :

- 1.1 Les activités, constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone ;
- 1.2 Les caravanes isolées sauf prévu à l'article R 111.40.2° du Code de l'Urbanisme ;
- 1.3 Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 1AU 2 ;
- 1.4 Les terrains de camping et de caravanage ;
- 1.5 Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation (mobile home, chalet...);
- 1.6 Les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers, de vieux véhicules et de ferrailles ;
- 1.7 Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
- 1.8 Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- 1.9 L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- 1.10 La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et de tout établissement recevant du public susceptible d'accueillir plus de 100 personnes dans la zone de dangers très graves déterminées par le gestionnaire du pipeline ;
- 1.11 La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant des catégories 1 à 3 dans la zone de danger



grave définie par le gestionnaire du pipeline (correspondant aux établissements recevant plus de 300 personnes).

Article 1AU 2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessous, à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble permettant un développement cohérent du secteur ainsi qu'une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation ;
- 2.2. Les constructions à usage d'activités économiques (commerce, bureaux, artisanat) compatibles avec le voisinage des habitations, à l'exclusion des commerces de plus de 300 m² de surface de vente ;
- 2.3. Les infrastructures locales et les équipements publics compatibles avec la nature de la zone ;
- 2.4. L'édification de clôtures ;
- 2.5. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- 2.6. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront accolées aux bâtiments principaux ou situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.
- 2.7. La démolition de tout bâtiment est soumise à la demande d'un permis de démolir mentionnant le projet d'aménagement envisagé.
- 2.8. Les bâtiments détruits par sinistre ne pourront être reconstruits que s'ils sont conformes aux dispositions des articles U1 et U2 et dans le respect des règles de la zone.
- 2.9. Tous les travaux de fondation ou toutes tranchées liées aux occupations admises sont subordonnés à une déclaration préalable auprès du service des affaires culturelles (DRAC), en vue d'une visite de chantier.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.2. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.



- 3.3. Les voies en impasse doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.

Article 1AU 4 : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, à la charge du propriétaire.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

4.4. Evacuation des eaux pluviales

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.



La récupération des eaux de toiture pour l'entretien des espaces verts ou pour les sanitaires est encouragée.

Article 1AU 5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article 1AU 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Aux annexes isolées, non habitables, sous réserve de ne pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère et 40m² d'emprise au sol.

Article 1AU 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres ($D=H/2$).

7.2 Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En cas de sinistre, dans ce cas les reconstructions pourront s'implanter à l'identique.
- Aux annexes isolées, non habitables, d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture et 40 m² d'emprise au sol, qui peuvent être implantées en limite séparative ou au-delà de 1 mètre de la limite séparative.
- Aux constructions jumelées ou en bande, qui peuvent s'implanter en limite séparative
- Aux piscines doivent s'implanter au-delà de 2 mètres des limites séparatives.

7.3. Dans tous les cas, le propriétaire doit adopter un principe constructif qui évite de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.

Article 1AU 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



La distance entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation principale doit au moins être égale à 4 mètres.

Article 1AU 9 : emprise au sol des constructions

La somme de toutes les constructions ne pourra pas excéder 50 % d'emprise du terrain d'assiette.

Article 1AU 10 : hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur de tous bâtiments, autres que ceux visés au paragraphe suivant, ne peut excéder deux niveaux, non compris les combles, soit R+1+C.

Un seul niveau est autorisé dans les combles.

Le niveau partiellement enterré entre dans le décompte lorsque le plancher du niveau immédiatement supérieur est situé à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel.

10.2. La ligne de faîte ne pourra pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du terrain naturel pris au point le plus bas de l'implantation.

10.3. La reconstruction en volume identique, après sinistre n'est pas soumise aux règles des paragraphes 10.1 et 10.2, mais les travaux ne peuvent avoir pour effet d'aggraver la non-conformité préexistante.

Article 1AU 11 : aspect extérieur

11.1. Généralités

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et surtout à la cohérence du quartier.

11.2. Toitures

Les toitures en pente devront être couvertes de tuiles plates ou de tuiles mécaniques à emboîtement.

La pente des toitures des constructions principales s'harmonisera avec celle des constructions avoisinantes. La notice décrivant et présentant le projet justifiera de la composition et du volume de la construction par rapport aux constructions avoisinantes, et sera accompagnée de photographies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux annexes d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout de toiture et 40 m² d'emprise au sol.
- Aux vérandas, aux pergolas et autres extensions limitées des constructions existantes...



- Aux panneaux photovoltaïques ou thermiques et autres éléments d'architecture bioclimatique, qui s'inscriront dans la pente du toit sur lequel ils s'implanteront. Ils seront soit intégrés dans la toiture, soit en léger surplomb.
- Aux constructions à toitures terrasses.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

11.3. Façades

Les façades des constructions principales et des annexes auront un aspect fini. Une harmonie devra être recherchée entre les façades des constructions sur un même terrain. L'aspect des façades doit également être en cohérence par rapport à l'environnement existant

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaings...) est interdit.

Les couleurs des enduits extérieurs doivent être en harmonie avec celles des constructions existantes. Les teintes doivent être neutre (allant du ton sable à ocre). Le blanc n'est pas autorisé sur de grandes surfaces mais reste possible sur les éléments architecturaux de façade.
Les couleurs vives, brillantes ou reverberantes sont interdites.

11.4. Remblais

Les remblais ne devront pas dépasser 0,80 mètre par rapport au terrain naturel. Les murets de soutènement devront être de même ton et de même nature que le bâtiment principal. Le soutènement par enrochement est interdit.

11.5. Clôtures

Sur voie, la hauteur des clôtures n'excédera pas :

- 1,2 mètre pour les murs pleins ;
- 1,5 mètre pour les haies végétales ;
- 1,5 mètre pour les clôtures ajourées dont la hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 0,6 mètres.

En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas :

- 1,8 mètre pour les murs pleins ;
- 1,5 mètre pour les haies végétales ;
- 2 mètres pour les clôtures ajourées dont la hauteur des murs bahuts ne dépassera pas 0,6 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- Par des haies vives, à condition que celle-ci présentent l'aspect de haies champêtres (mélange d'espèces végétale) ;
- Et/ou par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 mètres ;
- Et/ou par des murs maçonnés, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.



Afin de dégager la visibilité pour la circulation, les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne dépasseront pas la cote maximum de 1 mètre, ceci sur une longueur minimum de 50 mètres de part et d'autre du carrefour.

11.6. Antennes paraboliques et ouvrages techniques

Les antennes paraboliques et les ouvrages techniques devront être implantés de manière discrète et traitées en harmonie avec les matériaux du bâtiment qui les supporte. Elles devront avoir une teinte approchant celle de la couverture ou de la façade. A défaut, elles seront de couleur noire. En outre, ces ouvrages ne devront ni masquer les fenêtres, ni être installés à l'aplomb du domaine public.

11.7 Autres

Tous les types de dispositifs de production d'énergies renouvelables tels que les panneaux solaires par exemple sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au projet architectural.

Article 1AU 12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules sera assuré hors des voies publiques et des voies privées sur les unités foncières. Les garages seront, de préférence, incorporés aux constructions.

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Article 1AU 13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

15 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être végétalisés ou consacrés à des plantations de pleine terre.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, notamment les arbres.



POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 : coefficient d'occupation du sol

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

AUTRES DISPOSITIONS

Article 1AU 15 : performances environnementales et énergétiques

Les constructeurs seront encouragés, dans le cadre d'un règlement de lotissement, à prévoir une récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des surfaces végétalisées. Les surfaces imperméabilisées seront réduites au strict nécessaire.

Les maisons seront, autant que possible, orientées de manière à bénéficier de manière optimale de l'énergie du soleil (baies vitrées vers le Sud, le Sud Est et le Sud-Ouest).

Article 1AU 16 : desserte numérique

Les fourreaux et équipements nécessaires à la desserte de chaque maison par la fibre optique seront prévus par l'aménageur dans l'aménagement au moment de la réalisation des voies et réseaux de distribution.



Zone AUx

La zone **AUx** correspond à l'extension de la zone d'activités existante.

Il s'agit d'une zone à caractère naturel dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sa vocation est d'accueillir dès à présent, des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUx1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article U2, notamment :

- 1.1. La construction de bâtiments agricoles ;
- 1.2. Les activités qui, en raison des nuisances olfactives ou sonore qu'elles peuvent générer, s'avèrent incompatibles avec la proximité de maisons d'habitation ;
- 1.3. Les dépôts à ciel ouvert et de déchets de toutes natures ;
- 1.4. L'ouverture de carrières, étangs ou gravières ;
- 1.5. Les remises et abris de jardin ;
- 1.6. Les occupations et utilisations du sol suivantes, quelle que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain :
 - les terrains de camping et de caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
 - le stationnement des caravanes isolées ou non et les résidences mobiles de loisirs,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
- 1.7. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement.

Article AUx2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis :

- 2.1. Les activités artisanales et industrielles, à condition qu'il n'en résulte pas de dangers ou de nuisance incompatible avec les autres occupations et utilisations du sols admises dans la zone, ainsi qu'avec le caractère des zones d'habitation environnantes ;



- 2.2. Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à une activité admise dans la zone ;
- 2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou associés à des fouilles archéologiques ;
- 2.4. Les activités libérales ;
- 2.5. Les habitations à conditions :
 - qu'elles soient associées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
 - que leur nombre soit limité à une par unité foncière ;
 - qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité, sauf si des règles de sécurité s'y opposent.
- 2.6. Les commerces, à conditions qu'ils soient liés à des activités admises dans la zone.
- 2.7. Tous les travaux de fondation ou toutes tranchées liées aux occupations admises sont subordonnés à une déclaration préalable auprès du service des affaires culturelles (DRAC), en vue d'une visite de chantier.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article AUx3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

- 3.1. Le permis de construire ne peut être accordé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voirie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage d'au moins 6 mètres de large.
- 3.2 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des bâtiments qu'elles desservent.
- 3.2. Les voies en cul-de-sac doivent offrir un espace suffisant pour permettre le passage sans manœuvre des véhicules de secours et de collecte des produits résiduels ménagers.

Article AUx4 : Desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public, à la charge du propriétaire.

4.2. Electricité et télécommunication

Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

4.3. Assainissement des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction, si la construction est située dans le schéma d'assainissement collectif. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.



Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

L'assainissement non collectif peut-être autorisé uniquement dans un secteur ou le zonage prévoit du collectif et en l'attente de la réalisation des équipements publics.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

4.4. **Evacuation des eaux pluviales**

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Article AUx5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementée

Article AUx6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition graphique contraire, les constructions et installations doivent s'implanter avec un recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer.

Les ouvrages ou édifications techniques liés aux infrastructures publiques ne sont pas soumis à des règles de recul.

Article AUx7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D = H/2$).

L'implantation des façades est autorisée sur la limite séparative pour les constructions annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 35 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage.

- 7.2. Dans tous les cas, le principe constructif doit éviter de déverser les eaux de toiture sur le fond voisin.

Article AUx8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article AUx9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article AUx10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12 mètres.

Article AUx11 : Aspect extérieur

11.1. Règle générale

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte à la cohérence d'aspect du quartier.

11.2. Volumétrie des constructions.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent tenir compte de l'environnement pour s'y intégrer le mieux possible.

Les constructions seront adaptées à la topographie locale : les terre-pleins rapportés ne pourront pas excéder 1,20 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la construction d'infrastructures publiques proches). Les enrochements sont interdits.

Tout pastiche d'une architecture comportant des éléments typiquement étrangers à la région est interdit.



Toitures.

Les couvertures seront de teinte mate dans la palette des gris, beiges, rouges et bruns.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées (voir en annexe la définition d'une toiture végétalisée).

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Matériaux des façades et couleurs.

Les couleurs de façades devront être choisies dans le nuancier précisé à l'article AU11.3.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les blancs et blancs cassés, ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Les teintes doivent s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins.

Article AUx12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces dédiés au stationnement doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs.

Article AUx13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions, notamment les marges d'isolement des installations et des dépôts, doivent être plantées, de préférence avec des arbres de haute tige, et convenablement entretenues.

Au moins 15 % de la parcelle sera ainsi végétalisée. Les plantations feront appel, en majorité, à des essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier. Les surfaces de toitures végétalisées et de places de stationnement engazonnées (sur au moins 60% de leur surface) sont comptées dans ces 15%.

13.2. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.



POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AUx14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article AUx 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article AUx 16 : desserte numérique

Les fourreaux et équipements nécessaires à la desserte de chaque maison par la fibre optique seront prévus par l'aménageur au moment de la réalisation des voies et réseaux de distribution lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble.





III. LA ZONE AGRICOLE

La zone A couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles comportent :

- un secteur A,
- un secteur Aa, affecté par des prescriptions archéologiques,
- un secteur Ap, protégé en raison de sa qualité paysagère,
- un secteur Ah, couvrant les parties bâties des hameaux.





LES ZONES AGRICOLES

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A2, y compris :

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ;
- 1.2. L'ouverture de carrière, les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux qui sont visés à l'article A2 ;
- 1.3. La création de terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home ;
- 1.4. Les parcs d'attractions ;
- 1.5. Les dépôts de déchets, de gravats bitumineux, de mâchefers et de vieux véhicules ;
- 1.6. Les pylônes de plus de 3 mètres de haut ;
- 1.7. Le dépôt et l'utilisation de container pour fret comme annexe ou logement ;
- 1.8. Les bâtiments d'exploitation agricole, sauf en secteur A ;
- 1.9. Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone ;
- 1.10. Toutes installations ou constructions dans les dolines et leurs abords immédiats ; le remblaiement des dolines est interdit ;
- 1.11. Tout changement de destination des bâtiments existants.

Article A2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- 2.1. Sauf dans les secteurs Ap, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition :
 - Qu'ils soient destinés exclusivement à la conduite de productions végétales et animales ainsi qu'au stockage, à la transformation et à la commercialisation des produits issus de l'exploitation ;
 - Que les bâtiments principaux d'exploitation soient regroupés sur un même site ;
- 2.2. Sauf dans les secteurs Ap, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes strictement destinées au logement de l'exploitant dont la présence sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :



- D'être regroupés sur le même site que les bâtiments et installations agricoles principaux ;
 - Que les constructions soient édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations principaux ;
 - Que le nombre de logement soit limité à 1 par exploitation et qu'il soit situé à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation.
- 2.3. **En secteur Ap**, les extensions mesurées des constructions existantes (+ 10 % de surface de plancher maximum) ;
- 2.4. **En secteur Ah**, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où ces travaux visent uniquement à améliorer le confort ou la solidité sans remettre en cause les qualités architecturales et paysagères du site ; dans ce cas, l'extension ne peut excéder 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU ;
- 2.5. **En secteur Ah**, les changements d'affectation à vocation d'habitat ;
- 2.6. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux travaux de construction et d'équipement ;
- 2.7. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai maximal de 5 ans, dans le respect des dispositions des articles A4 à A13 ;
- 2.8. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 2.9. Les abris à chevaux d'une emprise au sol de moins de 50 m².
- 2.10. Tous les travaux de fondation ou toutes tranchées liés aux occupations admises sont subordonnés à une déclaration préalable auprès du service des affaires culturelles (DRAC), en vue d'une visite de chantier.
- 2.11. Les aménagements et équipements légers en lien avec la gestion écologique ou patrimoniale du marais de Saône, l'accueil du public et la mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques des espaces naturels, en adéquation avec les projets figurant dans le Plan de gestion et le Schéma de valorisation de l'Espace Naturel Sensible du marais de Saône sur la commune de La Vèze ;

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



Article A4 : desserte par les réseaux

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou requérant une alimentation en eau potable sera desservie par branchement sur le réseau collectif de distribution.

L'utilisation de ressources en eau autres que celle provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Dans ce cas, sa mise en place est subordonnée à l'installation d'un dispositif anti-retour dans les puits privés et le réseau public.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe ; est obligatoire pour l'évacuation des eaux usées domestiques de toute construction. A défaut, un système d'assainissement autonome efficace est exigé. Le rejet direct des eaux usées vers le milieu naturel est interdit.

Si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement du système de traitement, l'évacuation des eaux résiduaires est subordonnée à un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

4.3. Electricité et téléphone



Les branchements électrique et téléphonique des nouvelles constructions se feront en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Article A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux projets d'extension de bâtiments existants.

Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions observeront un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines
- 7.1. Les installations agricoles respecteront un recul de 100 mètres par rapport aux limites des zones U et AU sauf s'il s'agit de bâtiments existants ou d'annexes de bâtiments existants.
- 7.3. En **secteur Ah**, 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 quatre mètres.

Article A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsqu'une propriété comporte déjà des bâtiments, la nouvelle construction sera disposée de manière à former une composition cohérente avec l'existant.

Article A9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A10 : hauteur maximale des constructions

- 10.1. La hauteur maximale des constructions à usage agricole, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres mesurés à partir du niveau du terrain naturel. Les annexes techniques tels que silos, tour de séchage, cheminées, ne sont pas soumises à cette limitation.



- 10.2. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux habitables, hors aménagement des combles, soit R+1+C.
- 10.3. En **secteur Ah**, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.
- 10.3. La hauteur maximale des abris de pâturage, dont la définition est donnée en annexe, ne peut excéder 5 mètres au faîte du toit.

Article A11 : aspect extérieur des constructions

11.1. Règle générale

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

11.2. Toitures des bâtiments d'exploitation agricole

Les bâtiments d'exploitation agricole seront couverts d'une toiture à deux pans avec débord, d'une pente comprise entre 15 et 25°.

Sont admis, pour les bâtiments d'exploitation, les couvertures en tôle pré-laquée, dont les couleurs sont situées dans la palette des rouges et bruns, et les couvertures métalliques à la condition qu'elles soient mates et non brillantes.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatiques, comme des capteurs photovoltaïques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.3. Façades des bâtiments d'exploitation agricole.

Les matériaux brillants et les teintes vives ne sont pas admis

Les sous-bassement seront traités comme le volume principal, sauf lorsque la façade est couverte de bardages.

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- 11.4. Les constructions à usage d'habitation répondront aux règles de l'article UB11 du présent règlement. Elles formeront un ensemble cohérent et compact avec les bâtiments d'exploitation.
- 11.5. En **secteur Ah**, les constructions respecteront les règles d'aspect fixées par l'article UA11 du présent règlement.



Article A12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

Article A13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Toute construction est accompagnée de plantations assurant son intégration au site, à base d'arbres de haute tige ou de haies vives, choisies majoritairement parmi les essences locales. Ces plantations seront réalisées au plus tard dans les deux années qui suivent la fin du chantier.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A14 : coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article A 15 : performances environnementales et énergétiques

Les maisons d'habitation seront orientées de manière à bénéficier de manière optimale de l'énergie du soleil (baies vitrées vers le Sud, le Sud Est et le Sud Ouest).

Article A 16 : desserte numérique

Non réglementé.





IV. LES ZONES NATURELLES





LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un sous-secteur naturel Na réservé à la construction d'un abri, et un sous-secteur Nh couvrant une construction isolée.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N1 : occupations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N2, notamment :

- 1.1. Toutes constructions à usage d'habitation ou d'activité artisanale, industrielle ou agricole ;
- 1.2. La création de terrains de camping et de caravanage ; le stationnement des caravanes et l'implantation de mobile home ;
- 1.3. Les parcs d'attractions ;
- 1.3.1. Les dépôts de ferrailles, déchets, gravats bitumineux, mâchefers et vieux véhicules ;
- 1.4. L'ouverture de carrières ;
- 1.5. Le défrichement des espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;

En outre, toutes installations ou constructions dans les dolines et leurs abords immédiats ainsi que leur remblaiement sont interdits.

Article N2 : occupations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis, sous conditions précisées aux articles suivants :

- 2.1. En **sous-secteur Na**, un abri ouvert, d'une superficie égale ou inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 4 mètres, destinés aux randonneurs ;
- 2.2. **En secteur Nh**, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la mesure où ces travaux visent uniquement à améliorer le confort ou la solidité sans remettre en cause les qualités architecturales et paysagères du site ; dans ce cas, l'extension ne peut



excéder 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU ;

- 2.3. **En secteur Nh**, les changements d'affectation à vocation d'habitat ;
- 2.4. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages déclarés d'utilité publique ;
- 2.5. Les équipements nécessaires à l'exploitation des bois et à l'information du public ;
- 2.6. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dans le cadre d'une exploitation normale des fonds ;
- 2.7. Les aménagements et équipements légers en lien avec la gestion écologique ou patrimoniale du marais de Saône, l'accueil du public et la mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques des espaces naturels, en adéquation avec les projets figurant dans le plan de gestion et le schéma de valorisation de l'espace naturel sensible du marais de Saône sur la commune de La Vèze.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 : conditions de desserte des terrains et d'accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Article N4 : Desserte par les réseaux

4.1. Alimentation en eau potable

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine. Dans ce cas, sa mise en place est subordonnée à l'installation d'un dispositif anti-retour entre les puits privés et le réseau public.



4.2. Assainissement

a) Eaux usées

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

Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut-être admis.

L'assainissement non collectif doit être réalisé en conformité avec la carte d'aptitude des sols et les filières correspondantes, et validé par le plan de zonage d'assainissement.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le dispositif d'assainissement non collectif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire.

Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :

- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet par le biais de dispositifs d'infiltration. Dans les secteurs concernés par un risque de glissement de terrain ou de retrait/gonflement des argiles, la réalisation de dispositifs d'infiltration est cependant interdite,
- Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (bassin de rétention avec débit de fuite), avant rejet dans le milieu récepteur ou dans le réseau d'eaux pluviales existant.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

4.3. Réseaux électriques et téléphoniques

Les réseaux électriques et les réseaux téléphoniques doivent être enfouis.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.



Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respecteront un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions respecteront un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En **secteur Nh**, 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 quatre mètres.

Article N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 : emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N10 : hauteur maximale des constructions

En **secteur Na**, l'abri de randonneurs ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 4 mètres à la faîtière.

En **secteur Nh**, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Article N11 : aspect extérieur

Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

En **secteur Na**, les abris seront placés de manière à ne pas être visible de loin. Ils seront essentiellement construits en bois et de teinte sombre. L'utilisation de tôles est interdite.

En **secteur Nh**, les constructions respecteront les règles d'aspect fixées par l'article UA11 du présent règlement.



Article N12 : obligation en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les manœuvres d'entrée et sortie des véhicules.

Article N13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

13.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Leur défrichement est interdit.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'utilisation des essences locales est vivement recommandée ; Celle de plantes allergisantes est à proscrire. Une liste informative est jointe dans les annexes.

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N14 : coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

AUTRES DISPOSITIONS

Article N 15 : performances environnementales et énergétiques

Non réglementé.

Article N 16 : desserte numérique

Non réglementé.





TITRE III

ANNEXES



Annexe 1

Définition d'une toiture végétalisée

Est considérée comme toiture végétalisée au sens du présent règlement une toiture couverte de végétaux verts (graminées, arbustes...). Une terrasse couverte de galets et de quelques plantes grasses n'est pas considérée comme une toiture végétalisée.

Annexe 2

Définition d'un abri à chevaux

Est considéré comme un abri à chevaux au sens du présent règlement une construction en bois ouverte sur deux côtés. Une cabane fermée sur trois à quatre côtés n'est pas admise par le présent règlement.

Annexe 3

Principales essences à utiliser pour les plantations

Arbres de haute tige		Arbustes pour haie	
Nom commun	Nom latin	Nom commun	Nom latin
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>	Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Tilleul à larges feuilles	<i>Tilia platyphylla</i>	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Platane d'Orient	<i>Platanus orientalis</i>	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>
Noyer royal	<i>Juglans regia</i>	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Marronnier rouge	<i>Aesculus carnea</i>		
Et tous les arbres fruitiers de haute tige susceptible de s'acclimater à Nuits St Georges			

Annexe 4

Règle de plantation : article 671 du Code Civil

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.



Annexe 5

Terrain enclavé : article 682 du Code Civil

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Annexe 6

Espaces boisés : article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du 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 interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager les sites exploités et si les conséquences d'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantation d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :



- dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.142-2-1 à L.142-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi N°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, et à l'article L.1421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;
- dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe 7

Règles générales d'urbanisme

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article 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.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article 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.

Article R.111-4

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

Il peut également être refusé si les accès présentent un 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a. à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;



- b. à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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.

Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il ne peut être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-16

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les « pièces principales » ne soient masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des « pièces principales » prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article R.111-21

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



Article L.315-2-1 : règlement des lotissements

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

Annexe 8

Vestiges archéologiques

En application de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, les rappels législatifs et réglementaires suivants sont applicables à l'ensemble du territoire communal :

- le code du patrimoine et notamment son livre V ;
- la loi n°2011-44 du 17 janvier 2011 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 ;
- la loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n° 2004-490 du 3 juin 2004 ;
- la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

En application du code du patrimoine (article L.531-14 à 16 et R.531-8 à 10) réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être immédiatement signalés à la Direction régionale des affaires culturelles (service régional de l'archéologie, téléphone : 03 81 65 72 00), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevent serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du code du patrimoine, livre V archéologie, chapitre 4, dispositions pénales.

Annexe 9

Gestion des eaux pluviales

En application de la loi sur l'eau et des dispositions arrêtées par l'administration départementale en charge de l'eau :

« Aucun aménagement ne devra avoir pour conséquence d'accroître les rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel. A défaut de pouvoir envoyer dans un réseau collectif les suppléments d'eaux pluviales engendrés par l'aménagement, le stockage et éventuellement le prétraitement de ces eaux sont obligatoires. Le débit de fuite des bassins de stockage ne pourra être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare. La pluie de projet à prendre en compte est la pluie de fréquence trentenaire. »

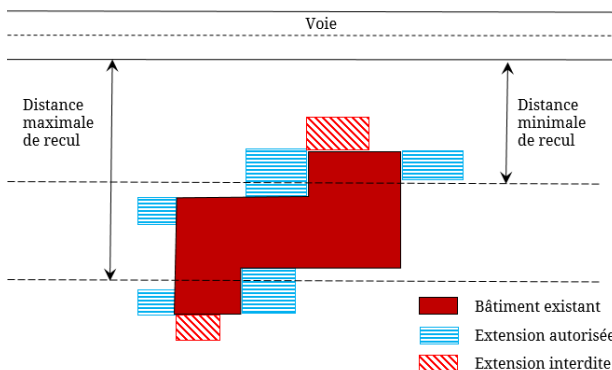
Annexe 10

Définition Principe de continuité pour les extensions des constructions non conformes

Ne constitue pas une extension dans la continuité du bâti existant :

-par rapport aux emprises publiques et aux voies :

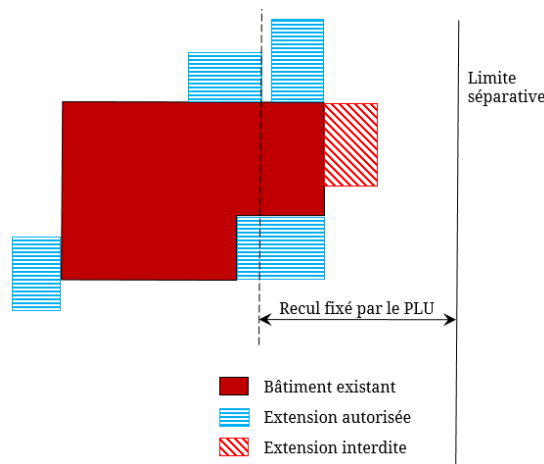
- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance minimale de recul est imposée.
- Tout éloignement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie ou place visée, lorsqu'une distance maximale de recul est imposée.



Ne constitue pas une extension dans la continuité du bâti existant :

-par rapport à la limite séparative :

- Tout rapprochement supplémentaire du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé.



Ne constitue pas une extension dans la continuité du bâti existant :

-en cas de surélévation d'un bâtiment existant :

- Toute surélévation du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) à l'intérieur des marges de recul imposées.
- Toute surélévation du bâtiment existant (non conforme aux règles d'implantation édictées) au-delà de la distance maximale de recul est imposée.