

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
COMMUNE DE MALLEVAL



Plan Local d'Urbanisme
Le Règlement



ATELIER D'URBANISME
ET D'ARCHITECTURE CÉLINE GRIEFF

SOBERCO ENVIRONNEMENT

SOBERCO
ENVIRONNEMENT

Pièce n°	Projet arrêté	Document soumis à enquête publique	Approbation
05	29 novembre 2016	11 janvier - 12 février 2018	3 mai 2018

SOMMAIRE

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	7
2. EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	7
3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.	8
5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES	9
6. PRISE EN COMPTE DE LA RESSOURCE EN EAU	9
7. PRISE EN COMPTE DU BRUIT ET ISOLATION PHONIQUE.....	9
8. ACCES ET VOIRIES.....	10
9. CLÔTURES	13
10. DÉMOLITIONS	13
11. RAVALEMENT DE FACADES.....	13
12. DÉFINITIONS.....	13
 TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "DITES ZONES U"	 15
ZONE UA.....	17
ZONE UB	27
ZONE UI.....	37
 TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "DITES ZONES "AU"	 47
ZONE AU _B	49
 TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "DITES ZONES "A"	 59
ZONE A	61
 TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES "ZONES N"	 71
ZONE N	73
 TITRE 6. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PRESCRIPTIONS DE PROTECTIONS	 83
 TITRE 7. DEFINITIONS	 85

Titre 1. Dispositions générales

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
 - les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral,
 - les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports.

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

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

A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes.

3. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

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

Art. *R.151-21. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. *R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

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

Art. *R.151-24. R151-25 - Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

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

- les constructions à usage :
 - d'habitation,
 - hôtelier,
 - de commerce,
 - industriel,
 - artisanal,
 - de bureaux,
 - d'entrepôts,
 - agricole,
 - de stationnement,
 - d'annexes,
 - de piscines,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les clôtures et les murs de soutènement (code de l'Environnement s'appliquant de fait),
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - parcs d'attractions ouverts au public,
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public,
 - dépôts de véhicules,
 - garages collectifs de caravanes,
 - affouillements et exhaussements de sol,
 - tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage,

- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements,

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

5. ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES

6.1 - Risques sismiques :

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

6.2 - Retrait Gonflement des argiles :

La commune n'est pas concernée par un risque de gonflement et retrait des argiles.

6.3 - Risque inondation

Le territoire n'est pas concerné par un Plan de prévention des risques naturels venant prescrire l'inconstructibilité ou la constructibilité sous conditions des zones concernées par un risque inondation autour du fleuve Rhône.

Toutefois, à l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles (le long des cours d'eau du Batalon, de l'Epervier et de la Patouse), il sera fait application de l'article R111-2 :

"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 autorisations d'occupation du sol ne pourront ainsi être délivrées qu'après avis des services de l'Etat compétents (risques) en application des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 24 juillet 1996).

6.4 - Risque nucléaire

La commune est située dans la zone des dangers immédiats autour de la centrale nucléaire de Saint-Alban – Saint-Maurice-l'Exil. Dans cette zone, l'urbanisation doit être maîtrisée.

Les projets ne doivent pas entraver la bonne mise en oeuvre des mesures qui peuvent être décidées par le préfet en cas d'accident : la mise à l'abri, l'évacuation et/ou la prise de comprimés d'iode. La maîtrise de l'urbanisation dans la zone des dangers immédiats autour des installations nucléaires de base (INB) vise à limiter la densification significative de la population ou de l'installation d'établissements sensibles ou importants qui rendraient impossible la mise en oeuvre du PPI. La nature des projets ne doit pas remettre en cause la mise à l'abri en cas d'accident nucléaire. En outre les projets ne doivent pas introduire dans cette zone des personnes vulnérables et des personnes non informées des risques et de la conduite à tenir en cas d'accident.

Dispositions pratiques de maîtrise de l'urbanisation dans la zone des dangers immédiats autour des INB :

- s'assurer que toutes les personnes présentes dans les zones de danger des accidents à cinétique rapide puissent se mettre rapidement à l'abri,
- limiter la densification de l'urbanisation afin de permettre l'évacuation des personnes par leurs propres moyens,
- limiter la présence de personnes non informées sur les risques et les mesures de prévention

Les dispositions pratiques proposées par l'ASN pour atteindre ces objectifs de protection des populations sont les suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sont limitées à R+1 (ou équivalent sur la hauteur des bâtiments en prenant en compte les mesures de protection contre les risques naturels)
- les ERP ne doivent pas avoir une capacité d'accueil supérieure à 20 personnes
- les projets introduisant des personnes vulnérables (hospices, maison de retraite, crèches, etc...) sont à éviter
- les constructions à usage de bureau ou artisanal sont dimensionnées de façon à permettre la mise à l'abri et l'évacuation rapide de tous les occupants
- les accès et voiries permettent une évacuation rapide par les véhicules personnels (pas de voie sans issue notamment)
- les activités industrielles doivent être établies de telle sorte que la mise à l'arrêt en sécurité des installations puisse être réalisée dans un délai court
- les aires de sport et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement et les aires de stationnement liées à la fréquentation du site sont à éviter
- les constructions légères, de plein air, les terrains de camping et de caravanning sont à éviter
- les bâtiments destinés à un service public ou d'intérêt collectif sont à éviter
- les constructions ou extensions destinées à l'hébergement hôtelier sont à éviter

En outre, pour les lotissements, les pétitionnaires doivent démontrer que leur projet ne remet pas en cause l'évacuation rapide des populations du fait de la densification qu'ils apportent dans la zone des dangers immédiats.

7. PERIMETRE DE PROTECTION DES PUIITS DE CAPTAGE

La commune est concernée par le périmètre de protection éloignée du puits de captage en eau potable de Charreton, sur la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf (arrêté préfectoral de DUP n°2000-509 du 18.12.2000).

L'arrêté figure en annexe du PLU.

8. EAU POTABLE

En application de l'article L.2224-9 du CGCT, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du maire. Une analyse P1, à l'exception du chlore, doit être réalisée par un laboratoire agréé par le ministère en charge de la santé jointe à la déclaration.

Toutes les activités nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine (auberge, gîtes, production de lait...) doivent disposer d'une ressource autorisée par arrêté préfectoral ou être raccordées à un réseau collectif public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R. 1321-57 du CDP). En cas d'utilisation d'une ressource privée en plus du raccordement au réseau public, la séparation complète des réseaux est recommandée. Les dispositifs de protection réglementaires doivent à minima être installés.

9. ACCES ET VOIRIES

La commune de Mallevall est traversée par 3 routes départementales :

- la RD 1086 et la RD 503, classée "routes à grande circulation" au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, qui, en dehors des espaces urbanisés, impose aux constructions un retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie ;
- la RD 79, soumise aux obligations de marges de recul imposées par le Conseil Départemental (15 m de part et d'autre de l'axe de la voie).

1 - Limitation des accès

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

2 - Marges de recul, recul des obstacles latéraux et des extensions de bâtiments existants (généralement applicables au-delà des portes d'agglomération)

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

ROUTES DEPARTEMENTALES		MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Habitations	Autres constructions
1086	RIG	75 m si application de la loi Barnier 35 m si dérogation à la loi Barnier	75 m 25 m si dérogation à la loi Barnier
503	RGC et RIG	75 m 25 m si dérogation à la loi Barnier	75 m 20 m si dérogation à la loi Barnier
79	RIL	15m	15m

Les reculs particuliers suivants sont en outre à respecter au-delà des portes d'agglomération :

- **recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante :** les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :
 - la demi-assiette de la route projetée
 - une fois et demie la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
 - une marge de 5m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public
- **recul des obstacles latéraux :** le recul à observer est de 7m du bord de la chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes...) ou en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 au plus); le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusible (béton armé).
- **Recul des extensions des bâtiments existants :** les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route. Le projet d'extension ne devra pas en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur de courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales

3 – Mesures concernant la sécurité des constructions situées en contrebas de la route

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Départemental.

4- Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

- le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales,
- la création de nouvelles servitudes, qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

5- Mesures concernant le stationnement

- Une largeur de chaussée de 6,10m pour les chaussées à deux voies et de 3,05m pour les chaussées à sens unique doit être maintenue hors stationnement en agglomération.
- La chaussée ne doit pas supporter de stationnement lorsque sa largeur résiduelle serait localement inférieure à 6,10m pour les double sens et 3,05m pour les sens uniques.

10. PLANTATIONS

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-416 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambroisie, au même titre que toutes les communes du département. Par conséquent, il est recommandé d'apporter la plus grande attention aux transports de terre, et de ne pas laisser les terrains nus ou en friche, afin de réduire les émissions de pollen d'ambroisie.

Afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens, il est recommandé de diversifier les plantations en limitant les espèces fortement allergènes telles que le cyprès ou le bouleau.

11. CLÔTURES

Les clôtures sont soumises à autorisations d'urbanisme conformément à la délibération en date du 29 novembre 2016 dans les secteurs ou zones suivantes : U et AU.

12. DÉMOLITIONS

Les démolitions de constructions et d'ouvrages sont soumises au permis de démolir dans toutes les zones et secteurs du PLU, conformément à la délibération en date du 29 novembre 2016

13. RAVALEMENT DE FACADES

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable dans toutes les zones et secteurs du PLU conformément à la délibération en date du 29 novembre 2016

14. DÉFINITIONS

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

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

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

ZONE UA

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine centrale correspondant au cœur du village ancien de la commune de Mallevall. Immédiatement constructible, cette zone de forte densité est composée d'un bâti implanté sur un parcellaire serré et dans laquelle les constructions sont à édifier à l'alignement des voies publiques et en ordre continu ou semi - continu par rapport aux limites séparatives de propriété.

Cette zone multifonctionnelle est destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines.

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

L'ensemble de la zone UA est en outre concernée par les dispositions du secteur S1 du projet de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, mise en place au titre de l'article L642-1 du Code du Patrimoine et faisant office de servitude d'utilité publique au titre de l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016

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

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions:

- a) Les constructions neuves et travaux sur constructions existantes à usage :
 - **d'habitation** à condition que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable*,
 - **de commerces** dans la limite de 300 m² de surface de vente
 - **artisanal** dans la limite de 300 m² de surface de plancher*
- b) **Les ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- c) **Les piscines*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone
- d) **Les annexes*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 20m² d'emprise au sol*
- e) **Les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UA 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès* :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...);
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

Article UA 4

Desserte des terrains par les réseaux publics

Eau :

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

Assainissement :**Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau d'égouts susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés ...). Dans le cas contraire, le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

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

Article UA 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait :

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle générale d'implantation

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur.

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

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Les piscines s'implanteront avec un retrait **de 2 m** minimum, distance comptée à partir du bassin.

Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition :

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

Règle générale d'implantation :

Limites latérales :

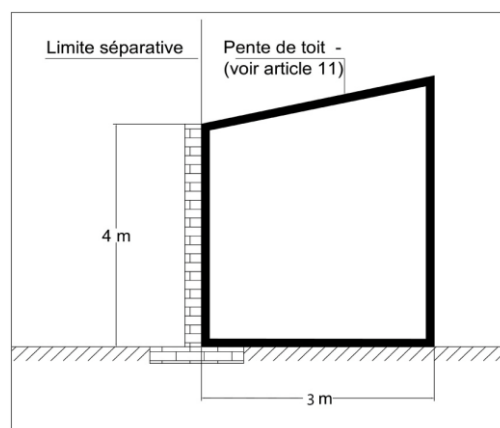
Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au moins.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à **3 m**.

Limite de fond de parcelle :

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 3 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Dans le cas d'un retrait, la distance minimum entre tout point de la construction et la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

Les **piscines** doivent s'implanter à une distance minimum de 2 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bord du bassin.

Règle particulière d'implantation:

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

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

Article UA 8

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

Non réglementé

Article UA 9

Emprise au sol*

Non réglementé

Article UA10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur maximum **des constructions** est fixée à **12 m**.

Toutefois, cette hauteur doit être minorée de 1,50 mètres, en présence de toitures terrasses admises à condition d'être végétalisées ou accessibles et d'être aménagées sur des bâtiments annexes reliant deux constructions, ou en jonction avec le terrain naturel.

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

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **les travaux d'aménagement et d'extension*** de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UA 11

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

Se reporter aux dispositions du secteur S1 du règlement du projet de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Article UA 12

Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules (lorsqu'ils sont liés à un usage pour lequel des emplacements sont requis) correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 100 m de ce dernier.

Les aires de stationnement doivent être conçues, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité.

Les normes minima suivantes sont exigées :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation

- 1 place par logement.

Pour les changements de destination pour un usage d'habitation

- 1 place par logement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher*

Les emplacements pourront ne pas être exigés en cas d'impossibilité dûment démontrée.

Pour les autres constructions

- il n'est pas exigé de place de stationnement

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux. Leur dimension minimale est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* pour les logements et 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

Article UA 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre par tranche de quatre places de stationnement, réparti de façon homogène.

Article UA 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UA 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UA 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UB

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone correspond aux secteurs urbanisés moins denses et plus récents de la commune. La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et certaines activités d'accompagnement, (bureaux, services etc.) sont également admises.

La zone UB est concernée par le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 "Chazeau".

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

Le secteur UBh correspondant aux « poches » d'urbanisation ancienne est concerné par une **servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4°** du Code de l'urbanisme, qui stipule : « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ». Cette servitude est matérialisée par un emplacement réservé LS1 sur le Document graphique (Pièce n°4).

Le secteur UBh est en outre concerné par les dispositions **du secteur S2 du projet de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine**, mise en place au titre de l'article L642-1 du Code du Patrimoine et faisant office de servitude d'utilité publique au titre de l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme.

La zone UB **peut être indicée « pi », correspondant au périmètre de dangers immédiats des 2 km de la centrale nucléaire** (se reporter au titre 6.4 des Dispositions générales).

La zone UB dispose par ailleurs d'un **secteur UBc3** sur le secteur de La Bascule, concerné par le périmètre de protection éloignée du puits de captage en eau potable de Charreton, sur la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf (arrêté préfectoral de DUP n°2000-509 du 18.12.2000).

Les secteurs UBpi et UBpic3 sont potentiellement concernés par du foncier appartenant à la SNCF, sur lesquels s'appliquent les servitudes relatives aux chemins de fer (servitude T1).

La SNCF devra ainsi être systématiquement consultée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans les secteurs UBpi et UBpic3.

Il conviendra d'adresser le dossier en rapport avec les travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à :

SNCF Immobilier - Direction territoriale Sud-Est - Campus INCITY- 116 Cours Lafayette - 69003 LYON

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016.

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

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) **En dehors des terrains faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme**, les constructions **à usage d'habitation**, sous réserve que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable*
- b) **Sur l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme**, les constructions **à usage d'habitation**, sous réserve qu'au moins 30 % de la surface de plancher* soit affectée à des logements abordables* ;
- c) les constructions **à usage artisanal** à condition d'être intégrées au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction,
- d) les constructions **à usage de bureau** à condition d'être intégrés au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction,
- e) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif * sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- f) **les piscines*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent sur le tènement considéré, un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone,
- g) **Les annexes*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 40m² d'emprise au sol*,
- h) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article UB 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès* :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

Article UB 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

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

Assainissement :***Eaux usées :***

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussée drainante, cuve...) avant d'être dirigés vers un déversoir apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

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

Article UB 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.

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

Les bandes de constructibilité

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

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

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

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

Règle générale d'implantation

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBh, **les constructions s'implanteront** :

- **soit à l'alignement**,
- **soit avec un retrait minimum de 3 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Dans le secteur UBh, le long des voies et emprises publiques et dans **la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 6 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

Les piscines s'implanteront **avec un retrait minimum de 2 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur, distance comptée à partir du bassin.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Définition :**

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

Règle générale d'implantation

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Construction ne jouxtant pas la limite de propriété

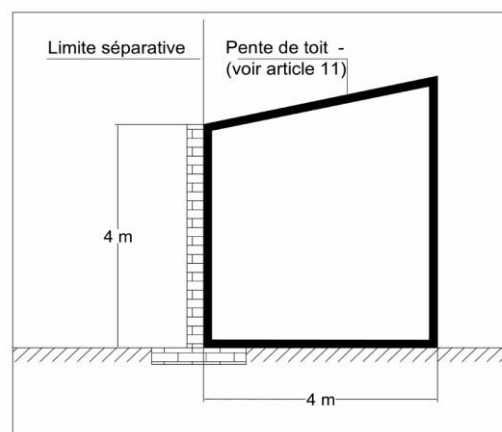
Les constructions doivent s'implanter **avec un retrait minimum de 3 m** par rapport à la limite séparative.

Construction « jouxtant » la limite de propriété

La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur la dite limite ne dépasse pas **4 m** est autorisée lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite de zone.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de propriété à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.



Les piscines s'implanteront avec **un retrait minimum de 2 m** par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

Article UB 8

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

Non réglementé

Article UB 9

Emprise au sol

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBh , le Coefficient d'Emprise au Sol* est limité à 30%.

Article UB 10

Hauteur maximum des constructions

En dehors du secteur UBpi, la hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

Dans le secteur UBpi, les constructions à usage d'habitation sont **limitées à R+1**, soit un étage sur rez-de-chaussée.

Dans l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximum des constructions à usage d'annexes est fixée à **4 m**.

Ces hauteurs sont à minorer de 1,50m en présence de toitures terrasses.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **les travaux d'aménagement et d'extension*** de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article UB 11

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

Se reporter au Titre 6 "Aspect extérieur des constructions" et aux dispositions relatives au secteur S2 du règlement du projet de l'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Article UB 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

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

- 2 places par logement.
- 1 place pour les logements sociaux

Pour les constructions à usage hôtelier, de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux. Leur dimension minimale est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* pour l'habitat et 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

Article UB 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 50 %**.
- Les aires de stationnement* doivent comporter des plantations. Il sera exigé **un arbre pour 4 places de stationnement** réparti de manière homogène.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UB 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article UB 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE UI

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbaine équipée à vocation à dominante artisanale situé au lieu dit La Bascule.

La zone Ui **peut être indicée « pi »**, correspondant au périmètre de dangers immédiats des 2 km de la centrale nucléaire (se reporter au titre 6.4 des Dispositions générales).

La zone Ui dispose en outre d'un **secteur Uiac3** concerné par le périmètre de protection éloignée du puits de captage en eau potable de Charreton, sur la commune de Saint-Pierre-de-Boeuf (arrêté préfectoral de DUP n°2000-509 du 18.12.2000).

Le secteur Ulpac3 est potentiellement concerné par du foncier appartenant à la SNCF, sur lesquels s'appliquent les servitudes relatives aux chemins de fer (servitude T1).

La SNCF devra ainsi être systématiquement consultée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans ce secteur

Il conviendra d'adresser le dossier en rapport avec les travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à :

*SNCF Immobilier - Direction territoriale Sud-Est - Campus INCITY
116 Cours Lafayette - 69003 LYON*

Dans les zones urbaines, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016.

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

Article Ui 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- a) **Les constructions** à usage:
 - de commerce si elles ne remplissent pas les conditions fixées à l'article Ui2
 - d'hôtellerie
 - d'habitation si elles ne remplissent pas les conditions fixées à l'article Ui2
 - agricole
 - de piscine
- b) Le **camping et le stationnement des caravanes** * hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes *, et des habitations légères de loisirs *.
- c) Les **autres occupations et utilisations du sol** suivantes :
 - les parcs d'attraction * ouverts au public
 - les garages collectifs de caravanes *
 - les dépôts de véhicules *
- d) L'ouverture de **carrières***

Article Ui 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions neuves et les travaux sur les constructions à usage :
 - **d'habitation** si elles sont destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone dans la limite de 70m² de surface de plancher*, et dans la mesure où cette construction est contiguë et réalisé dans le même volume que le bâtiment d'activité en place et qu'elle soit traitée comme le bâtiment auquel elle est liée en ce qui concerne le volume, la toiture, la couverture, les ouvertures et l'aspect des matériaux
 - **de commerces** à condition d'être directement liées à une activité de production existante sur le même tènement et à condition que la surface commerciale n'excède pas 30% de la surface de plancher* du local de production et dans la limite de 150m² de surface de plancher*.
- b) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- c) **Les affouillements et exhaussements de sol** *, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Article Ui 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès* :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

- c) Les accès directs sur la RD 1086 sont interdits, sauf les accès piétons

- d) Les accès aux parcelles devront avoir une emprise minimum de 5 mètres de large, ou plus si la sécurité et la desserte urbaine l'exigent

Voirie* :

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

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

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

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

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

Article Ui 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

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

Assainissement :

Eaux usées :

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être recueillis et dirigés vers les ouvrages publics de collecte. Un pré traitement pourra être demandé avant rejet dans le réseau public.

Dans le cas de création de bassin de retenues d'eaux pluviales, ces ouvrages doivent être traités en bassins paysagers avec des pentes faibles. La plantation de toutes ou parties des berges sera réalisée avec des espèces locales. Les ouvrages en maçonnerie devront être dissimulés par des murs en pierres ou des enrochements.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

Eaux non domestiques (eaux industrielles) :

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

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

Article Ui 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Ui 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle générale d'implantation

Le long des voies, les façades des constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise en 0 et 8 mètres** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article Ui 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Règle générale d'implantation

Les constructions s'implanteront soit :

- sur limites séparatives (ordre semi-continu ou continue) à condition de jouxter une construction implantée sur limite et de ne pas en dépasser la hauteur ou en l'absence de construction implantée sur limite de ne pas dépasser 9 mètres.
- en retrait des limites séparatives à une distance **au moins égale à 3 mètres**.

La construction sur limite n'est pas autorisée lorsqu'il s'agit d'une limite de zone. Le retrait de la construction par rapport à la limite de zone ne pourra être inférieur à **5 mètres**.

Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif*
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ;

Article Ui 8

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

Non réglementé

Article Ui 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article Ui 10

Hauteur maximum des constructions

La règle

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

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article Ui 11

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

Se reporter au Titre 6 - "Aspect extérieur des constructions".

Article Ui 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Les normes minima suivantes sont notamment exigées :***Pour les constructions à usage artisanal***

- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux,

- 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 places de stationnement par logement de fonction.

Article Ui 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- a) La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 15 %**.
- b) Les **aires de stationnement** à l'air libre devront être plantées d'arbres hautes tiges à raison **d'un arbre pour 4 places de stationnement**. Les aires de stationnement seront complétées par des haies vives pour masquer les véhicules.
- c) La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Article Ui 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

Article Ui 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article Ui 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE AUb

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

Cette zone bénéficie à sa périphérie immédiate d'équipements et d'infrastructures de capacité suffisante. Elle est urbanisable à court et moyen termes.

Son urbanisation est admise dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et doit être compatible avec les préconisations définies dans « les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°3).

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

Dans les zones A Urbaniser, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable, par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016 et conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016

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

Article AUb 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

Article AUb 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous conditions :

- a) les constructions **à usage d'habitation**, sous réserve que lors de la réalisation d'un programme à partir de 4 logements, 20% de la surface de plancher* soit affectée à du logement abordable
- b) les constructions **à usage artisanal** à condition d'être intégrés au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction,
- c) les constructions **à usage de bureau** à condition d'être intégrés au volume de la construction à usage d'habitation et de représenter 50% maximum de la surface de plancher* totale de la construction,
- d) **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone
- e) **les piscines*** (y compris couvertes), lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la zone
- f) **les annexes*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante ou autorisée dans la limite de 40 m² d'emprise au sol*
- g) **les affouillements et exhaussements de sol ***, dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone

Article AUb 3

Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès* :

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...)
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...)
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

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

Voirie* :

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

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

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

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

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

Article AUb 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau :

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

Assainissement :**Eaux usées :**

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

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales :

Les rejets supplémentaires d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

Leur réutilisation à l'intérieur de certains établissements recevant du public est strictement interdite.

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

Article AUb 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article AUb 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Les bandes de constructibilité

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

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

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

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

Règle générale d'implantation

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Le long des voies et emprises publiques et dans **la bande de constructibilité principale**, les façades des constructions doivent s'implanter **dans une bande comprise entre 0 et 6 m** par rapport à l'alignement* actuel ou futur.

Lorsque le tènement est concerné par deux voies ou emprises publiques opposées, la règle peut ne s'appliquer que par rapport à l'une ou l'autre voie ou emprise publique.

Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation des constructions est régie par l'article 7. Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation.

Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;

Article AUb 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

Règle générale d'implantation

Les implantations des constructions seront compatibles avec les « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Les constructions doivent s'implanter soit :

- sur une limite séparative au plus
- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à **3 m**,

Règle particulière d'implantation

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*;
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*;

Les piscines s'implanteront avec un retrait de **2 m** minimum par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bassin.

Article AUb 8

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

Non réglementé

Article AUb 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article AUb 10

Hauteur maximum des constructions

Règle générale

La hauteur* des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent.

La hauteur* maximum des constructions est fixée à **9 m**.

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

Toutefois, ces hauteurs doivent être minorées de 1,50 mètres, en présence de toitures terrasses.

Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*** dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*.

Article AUb 11

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

Se référer au Titre 6.

Article AUb 12

Réalisation d'aires de stationnement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

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

- 2 places par logement.
- 1 place pour les logements locatifs sociaux

Pour les constructions à usage de bureaux ou d'hôtellerie :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage artisanal :

- 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher* réservée à cet usage.

Règle relative au stationnement deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 4 logements, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux. Leur dimension minimale est de 1,5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher* pour l'habitat et 3 m² de local par tranche de 150 m² de surface de plancher* pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et pour les bureaux.

Article AUb 13

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

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les accès ainsi que les aires de stationnement.

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

En outre, ils intégreront les caractéristiques suivantes :

- La **surface non bâtie** doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres), de préférence indigène dans la proportion **d'au moins 50 %**.
- Les **aires de stationnement*** doivent comporter des plantations. Il sera exigé **un arbre pour 4 places de stationnement** réparti de manière homogène.
- La composition paysagère doit être structurée par une dominante plantée. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et des habitants.

Ces normes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Article AUb 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article AUb 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AUb 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

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

La zone comprend :

- **un secteur Av**, secteur viticole protégé au titre des appellations d'origine protégée,
- **un secteur Aco**, secteur agricole lié aux milieux fonctionnels et aux corridors écologiques, à protéger au titre de son intérêt environnemental,
- **un secteur Ae**, secteur situé en zone agricole qui accueille cependant des activités autres qu'agricoles.

La zone A est concernée par les dispositions des secteurs S2, S3 et S4 du règlement du projet de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, mise en place au titre de l'article L642-1 du Code du Patrimoine et faisant office de servitude d'utilité publique au titre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone A **peut être indicée « pi »**, correspondant au **périmètre de dangers immédiats des 2 km de la centrale nucléaire** (se reporter au titre 6.4 des Dispositions générales).

La zone A comprend par ailleurs des secteurs dont la situation laisserait supposer qu'ils sont submersibles (le long des cours d'eau du Batalon, de l'Epervier et de la Patouse), et au sein desquels il sera fait application de l'article R111-2 :

"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 autorisations d'occupation du sol ne pourront ainsi être délivrées qu'après avis des services de l'Etat compétents (risques) en application des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 24 juillet 1996).

Les secteurs Api, Apic3, Avpi et Acopi sont en outre potentiellement concernés par du foncier appartenant à la SNCF, sur lesquels s'appliquent les servitudes relatives aux chemins de fer (servitude T1).

La SNCF devra ainsi être systématiquement consultée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans les secteurs Api, Apic3, Avpi et Acopi.

Il conviendra d'adresser le dossier en rapport avec les travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à :

SNCF Immobilier - Direction territoriale Sud-Est - Campus INCITY- 116 Cours Lafayette -
69003 LYON

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016.

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

Article A1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes constructions neuves, à l'exception des constructions à usage agricole dans les secteurs Av et Aco
- les occupations et utilisations du sol de toute nature qui ne sont pas visées à l'article A2

Article A2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de la prise en compte des circulaires du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables, sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Av, Aco et Ae :

- a) **Les affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone,
- b) **Les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif *, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- c) **Les installations photovoltaïques au sol** à conditions d'être implantées sur des friches industrielles, des décharges ou des délaissés de route.

Sous réserve d'être situés en zone A, à l'exception des secteurs Av, Aco et Ae :

- a) **Les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes** à usage:
 - **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*
 - **d'habitation** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 130 m² de surface de plancher*
 - **d'annexes*** lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
 - **les piscines*** (y compris couverte) lorsqu'elles sont liées aux habitations des agriculteurs, dans la limite d'une piscine par tènement
- b) Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* **soit au moins égale à 60 m²:**
 - **la réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*
 - **l'extension** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement,, de 40 m² d'emprise au sol*, de 30 % de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux
 - **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

Sous réserve d'être situés dans le secteur Av:

- a) Les constructions **à usage agricole** sous réserve de s'inscrire en continuité du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU
- b) Les travaux suivants concernant **les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
 - **la réfection* et l'adaptation*** des constructions existantes sans changement de destination dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*
 - **l'extension** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement,, de 40 m² d'emprise au sol*, de 30 % de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux
 - **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement
- c) **Le changement de destination** dans le volume existant et pour un usage d'habitation des constructions repérées sur le document graphique.

Sous réserve d'être situés dans le secteur Aco :

- a) **Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* soit au moins égale à 60 m²:
 - **la réfection* et l'adaptation*** des constructions existantes sans changement de destination dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher*
 - **l'extension** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement,, de 40 m² d'emprise au sol*, de 30 % de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux
 - **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

Sous réserve d'être situés dans le secteur Ae :

- a) **La réfection* et l'adaptation*** des constructions existantes sans changement de destination
- b) **L'extension*** des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU et d'une extension par tènement.

Article A3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées**Accès* :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
- la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
- le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Voirie* :

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

Article A4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisation pour l'assainissement individuel

Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

Assainissement

Eaux usées :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

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

Eaux usées non domestiques :

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales :

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbées en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

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

Article A5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle générale

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

Le long des RD 1086 et 503, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 75 mètres. Ces distances sont mesurées à l'axe de la voie.

Le long de la RD79, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie

Règle particulière

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

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

Article A7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

La règle

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins **égale à 5 m.**

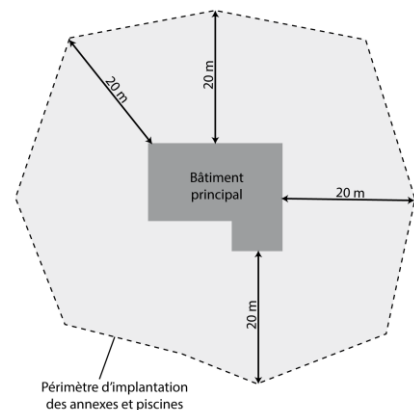
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

Article A 8

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

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront intégralement dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



Article A 9

Emprise au sol

Non règlementé

Article A10

Hauteur maximum des constructions

→ Constructions à usage d'habitation

Dans l'ensemble de la zone en dehors du secteur Api, la hauteur* maximale des constructions à usage d'habitation **est fixée à 9 m.**

Dans le secteur Api, les constructions à usage d'habitation sont **limitées à R+1**, soit un étage sur rez-de-chaussée.

Pour les constructions à usage d'annexe*, cette hauteur est limitée **à 4 m.**

Ces hauteurs doivent être minorées de 1,50 m, en présence de toitures terrasses

→ Constructions à usage agricole

Pour les constructions à usage agricole la hauteur maximale **est fixée à 12 m dans l'ensemble de la zone A.**

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article A11

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

Se référer au Titre 6 "Aspect extérieur des constructions" et aux dispositions des secteurs S2, S3 et S4 du règlement du projet de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Article A12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Article A13

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

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

Des espaces végétalisés doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des bâtiments techniques liés à l'exploitation agricole.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

Article A 14

Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article A 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article A 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

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

- **un secteur Nco** lié aux milieux fonctionnels et aux corridors écologiques, à protéger au titre de son intérêt environnemental,
- **un secteur Nzh** lié à la présence de zones humides, à protéger strictement au titre de son intérêt écologique
- **un secteur Ne**, secteur d'activités économiques situé en zone naturelle
- **un secteur NL**, correspondant à des activités de sports et loisirs présentes en zone agricole et naturelle

La zone N est concernée par les dispositions des secteurs S1, S2, S3 et S4 du règlement du projet de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, mise en place au titre de l'article L642-1 du Code du Patrimoine et faisant office de servitude d'utilité publique au titre de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme.

La zone N **peut être indicée « pi »**, correspondant au **périmètre de dangers immédiats des 2 km de la centrale nucléaire** (se reporter au titre 6.4 des Dispositions générales).

La zone N comprend par ailleurs des secteurs dont la situation laisserait supposer qu'ils sont submersibles (le long des cours d'eau du Batalon, de l'Epervier et de la Patouse), et au sein desquels il sera fait application de l'article R111-2 :

"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 autorisations d'occupation du sol ne pourront ainsi être délivrées qu'après avis des services de l'Etat compétents (risques) en application des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994)
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables (JO du 24 juillet 1996).

Les secteurs Npi, Ncopi et Ncopic3 sont en outre potentiellement concernés par du foncier appartenant à la SNCF, sur lesquels s'appliquent les servitudes relatives aux chemins de fer (servitude T1).

La SNCF devra ainsi être systématiquement consultée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme située dans les secteurs Npi, Ncopi et Ncopic3.

Il conviendra d'adresser le dossier en rapport avec les travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à :

*SNCF Immobilier - Direction territoriale Sud-Est - Campus INCITY
116 Cours Lafayette - 69003 LYON*

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2016.

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

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites**Sont interdits :**

- a) Les constructions neuves à usage :
 - agricole,
 - d'habitation,
 - de bureau, à l'exception du secteur Ne,
 - d'entrepôt*,
 - artisanal, à l'exception du secteur Ne,
 - industriel,
 - hôtelier,
 - de stationnement.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol* dans le secteur Nzh à l'exception de ceux nécessaires à des ouvrages techniques autorisés à l'article N2
- c) Le camping et le stationnement des caravanes* hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes*, et des habitations légères de loisirs*
- d) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les dépôts de véhicules*,
 - les garages collectifs de caravanes*,
 - les parcs d'attractions* ouverts au public,
 - les aires de jeux et de sports* ouvertes au public, à l'exception du secteur NL
 - les aires de stationnement* ouvertes au public, à l'exception des secteurs Ne et NL
- e) L'ouverture de carrières

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de la prise en compte des circulaires du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables et du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâtis et ouvrages existants en zones inondables, sont admis sous conditions:

Sous réserve d'être situés dans la zone N, à l'exception du secteur Nzh :

- a) Les **ouvrages techniques*** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.
- b) Les **affouillements et exhaussements de sol*** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- c) Les **installations photovoltaïques au sol** à conditions d'être implantées sur des friches industrielles, des décharges ou des délaissés de route.

Sous réserve d'être situés dans la zone N à l'exception des secteurs Nzh, NL et Ne :

- a) Les **travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation** à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol* **soit au moins égale à 60 m²** :
 - **La réfection* et l'adaptation*** des constructions dans la limite de 200 m² de surface de plancher*,
 - **l'extension** des constructions pour un usage d'habitation dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m² d'emprise au sol*, de 30 % de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher* totale après travaux
 - **les annexes*** dans la limite de 40 m² d'emprise au sol* et d'une annexe par tènement
 - **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction existante dans la limite d'une piscine par tènement

Sous réserve d'être situés dans le secteur NL:

- a) **les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**, sous réserve qu'elles soient en lien avec les activités de sports et de loisirs et dans la limite de 130 m² de surface de plancher* dans l'ensemble du secteur (incluant les surfaces de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU).
- b) **l'extension sans changement de destination des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif existantes**, sous réserve qu'elles soient en lien avec les activités de sports et de loisirs et dans la limite de 200 m² de surface de plancher* dans l'ensemble du secteur (incluant les surfaces de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU).

Sous réserve d'être situé dans le secteur Ne :

- a) **La réfection* et l'adaptation*** des constructions existantes sans changement de destination
- b) **L'extension*** des constructions existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du PLU et d'une extension par tènement.

Sous réserve d'être situé dans le secteur Nzh :

- a) **Les ouvrages techniques** liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et tous travaux sur ouvrages hydrauliques existants.
- b) **Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages techniques* nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif* existants à la date d'approbation du PLU**

Article N 3

Desserte des terrains par les voies publiques et privées**Accès* :**

- a) L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

En outre, l'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction,
 - la préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...),
 - le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
 - les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
 - c) L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

Voirie* :

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

Article N 4

Desserte des terrains par les réseaux publics et éventuellement préconisations pour l'assainissement individuel

Eau potable

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur (notamment en ce qui concerne les exigences de la loi sur l'eau et de son article 10).

Assainissement**Eaux usées :**

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** avant la mise à l'égout.

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des **eaux usées non domestiques** dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout et est soumise à l'autorisation du gestionnaire, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique

Eaux pluviales :

Les **rejets supplémentaires** d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction **doivent être absorbées en totalité** sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

La récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval des toitures inaccessibles et leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires.

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

Article N 5

Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Modalité de calcul du retrait

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

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

Ne sont pas compris dans le calcul du retrait, les éléments architecturaux de modénature et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à **0,40 m** et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.

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

Règle générale

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

Le long des RD 1086 et RD 503, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 75 mètres. Ces distances sont mesurées à l'axe de la voie.

Le long de la RD 79, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Règle particulière

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour:

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

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition

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

La règle

La distance comptée horizontalement de tout point, excepté les débords de toiture, de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au **moins égale à 5 m**.

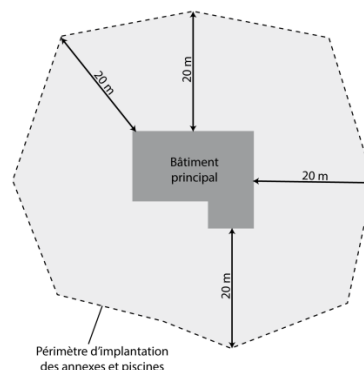
Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- **les ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif*
- **les constructions et installations** nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*,
- **les aménagements*** de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés différemment de la règle générale, sans aggravation de la règle générale

Article N 8

Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions à usage d'annexes et de piscines s'implanteront intégralement dans un périmètre de 20 m par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale



Article N 9

Emprise au sol

Non réglementé

Article N10

Hauteur maximum des constructions

La hauteur* maximale des constructions est fixée à **9 m**.

Dans le secteur Npi, la hauteur des constructions d'habitation est limitée à R+1.

Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

Ces hauteurs sont à minorer d'1,50 m en présence de toitures terrasses

Ces limites ne s'appliquent pas :

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

Article N11

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

Se référer au Titre 6 "Aspect extérieur des constructions" et aux dispositions des secteurs S1, S2, S3 et S4 du règlement du projet de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Article N 12

Réalisation d'aires de stationnement

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

Article N 13

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

La règle

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

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

Article N 14

Coefficient d'Occupation du Sol*

Non réglementé

Article N 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article N 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

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

Pour les secteurs concernés par le projet d'AVAP, se référer au projet de règlement de l'AVAP figurant en annexe.

Pour les secteurs non situés dans le périmètre du projet d'AVAP, se référer à l'article 11 commun à toutes les zones hors AVAP.

TITRE 7. Définitions

Accès

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

Adaptation

Voir aménagement.

Affouillements et exhaussements de sol

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

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

Aires de stationnement ouvertes au public

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

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

Aires de jeux et de sports ouvertes au public

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

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

Alignement

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

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Caravane

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

Carrière

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

Changement de destination

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

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

Clôture

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

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

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

Constructions a usage d'activité économique

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

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureau,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts
- de stationnement,
- agricole,

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

Constructions a usage artisanal

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

Constructions a usage de bureau

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;

Constructions a usage de commerce

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux commerciaux attachés à une autre destination (ex : artisanale ou industrielle) doivent dépasser un tiers de la surface de plancher totale

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

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

Constructions a usage de stationnement

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

Dépôts de véhicules

Ce sont par exemple :

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

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

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

Emprise au sol

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

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

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

Entrepôt

Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage de biens en vue de leur expédition vers un client. Il peut être détenu et géré en propre par l'entreprise ou faire l'objet d'une sous-traitance auprès d'un prestataire logistique.

Exploitation agricole

L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation x nombre d'associés.

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

Extension

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

Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

Habitations légères de loisirs

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

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

Hauteur

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

En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Impasse

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

Logement abordable

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

- Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- Logements locatifs privés conventionnés à loyer maîtrisé
- Logements en accession aidée à la propriété
- Logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, non médicalisés, mais disposant d'une offre de service en accompagnement (gardiennage, permanences médico-sociales, services et commerces ambulants, service de restauration ou de livraison de repas, activités de loisirs...)

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

Parcs d'attractions

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

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

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Réfection

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

Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles

R.111-37 et R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

Surface de plancher

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

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

Surface de vente

La surface de vente permet de mesurer en m² la superficie consacrée à la vente de produits et de services au sein d'un magasin.

Tènement

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

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé - (article R 443-7 du code de l'urbanisme).

Voirie

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

Volume

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