



**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHENAS (69)**

Règlement écrit



**Procédures antérieures**

M1 approuvée le 19/12/2019  
M2 approuvée le 06/02/2020  
M3 approuvée le 22/10/2020  
M4 approuvée le 09/06/2022

**Approbation**

07 septembre 2023

**Rendu exécutoire  
le**



# Sommaire

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>4</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	4
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	4
Article 3 - Division du territoire en zones.....	5
Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	6
Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles .....	6
Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	6
Article 7 - Droit de préemption urbain .....	10
Article 8 - Risques technologiques et nuisances .....	10
Article 9 - Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme .....	10
Article 10 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes .....	14
Article 11 - Définitions .....	15
Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits .....	24
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>25</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua .....	26
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub .....	32
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh .....	38
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue .....	43
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui .....	47
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>51</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	52
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>57</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	57
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b> .....	<b>65</b>
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	65
<b>TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)</b> .....	<b>74</b>

# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement de PLU est établi en vertu des articles L123-1 et R123-1, conformément aux dispositions de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme.

## Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CHENAS

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**A L'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111.8, L 111-9, L 111-10, L 421-3, L 421-4, et R 111-2 à R111.24.**

- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.
- Les prescriptions nationales ou particulières, fixées en application des articles L 111-11 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les projets d'intérêt général concernant les projets d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique conformément aux articles L 121-9 et R 121-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L126.1 du Code de l'Urbanisme.
- La loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à autorisation d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation, ou ce permis, est délivré après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.

## Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

### Zones urbaines

**Zones U** dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, 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..

### Zones à urbaniser

**Zones AU**, dites zones à urbaniser. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

### Zones agricoles

**Zones A** dites zones agricoles, 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

En zone A est également autorisé en application de l'article 151-11, le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### Zones naturelles et forestières

**Zones N**, dites zones naturelles et forestières, 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 :

a) 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 ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article [L. 123-4](#), ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

## **Article 4 - Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer en application des articles L130-1 et L130-2 du Code de l'Urbanisme,
- les sites et éléments identifiés au titre de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- le classement sonore des infrastructures terrestres,
- les secteurs exposés aux risques de la canalisation de gaz.

## **Article 5 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les dispositions des articles 3 à 13 (sauf pour les interdictions) 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 (Article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

## **Article 6 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels**

### ***La commune est concernée par des risques inondations de la mauvaise et des biefs***

La commune est soumise au risque d'inondation.

Ces risques sont identifiés sur le plan 2/2 du PLU. Il n'existe pas de PPRI sur la commune. Ces risques n'ont qu'une valeur informative.

### **Risque retrait gonflement des Argiles**

Il conviendra de se référer pour les secteurs concernés à la carte et au guide joints en annexe du PLU (valeur informative)

### ***Risques géologiques***

Le préfet du Rhône a porté à connaissance une carte de susceptibilité aux mouvements de terrain. Cette carte et son rapport de présentation sont annexés au PLU.

La commune a fait préciser les risques géologiques par une étude spécifique portant sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre ces aléas, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place

La commune a fait réaliser une étude d'aléas précisant l'ensemble des risques naturels.

Ces risques sont identifiés sur le document graphique et l'étude est annexée au PLU.

Dans les secteurs identifiés s'appliquent les règles suivantes sous réserve des occupations du sol autorisées dans chacune des zones :

ALEA FORT	
<p><b>Crue de la Mauvaise (C3)</b>  <b>Crues torrentielles (T3)</b>  <b>Ruissellement (R3)</b>  <b>Glissement (G3)</b>  <i>Sites : toutes les zones concernées par ces classements sur la commune.</i></p>	<p>Zone aujourd'hui non bâtie, soumise en l'état actuel du site à un aléa fort tel qu'il exclue la réalisation de tout projet de construction</p>
<p><b>Crue de la Mauvaise (C3)</b>  <i>Site : Le Fief.</i></p>	<p>Zone aujourd'hui bâtie, soumise en l'état actuel du site à un aléa fort tel qu'il justifie le maintien du bâti à l'existant, sans changement de destination, à l'exception de ceux qui entraîneraient une diminution de la vulnérabilité, et sans réalisation d'aménagements susceptibles d'augmenter celle-ci. Peut cependant être autorisé tout projet d'aménagement ou d'extension limitée du bâti existant, qui aurait pour effet de réduire sa vulnérabilité grâce à la mise en œuvre de prescriptions spéciales propres à renforcer la sécurité du bâti et de ses occupants</p>

<b>ALEA MOYEN</b>	
<p><b>Glissement de terrain (G2)</b>  <i>Sites : toutes les zones concernées par ce classement sur la commune</i></p>	<p>Zone aujourd'hui non bâtie, soumise en l'état actuel du site à un aléa moyen tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant. Une étude géotechnique spécifique est obligatoire pour déterminer les règles de construction à mettre en œuvre (ne relevant pas du champ de l'urbanisme) en fonction de la stabilité des terrains. Cette étude déterminera les mesures constructives à prendre en compte par le maître d'ouvrage de tout nouveau projet de construction afin que le bâtiment et ses occupants soient protégés.</p>
<p><b>Crue de la Mauvaise (C2)</b>  <i>Sites : au niveau de En Rémont, du Fief, en aval du pont de la RD68.</i></p>	<p>Zone aujourd'hui non bâtie, soumise en l'état actuel du site à un aléa moyen, à maintenir en champs d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques en aval. Zone à classer en inconstructible.</p>
<p><b>Crue torrentielle (T2)</b>  <i>Sites : Champagne, Tour du Bief, les Michelons.</i></p>	<p>Zone aujourd'hui non bâtie, soumise en l'état actuel du site à un aléa moyen, à maintenir en champs d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques en aval. Zone à classer en inconstructible.</p>
<p><b>Crue torrentielle (T2)</b>  <i>Sites : rives gauche et droite du Bief-Mornand entre l'ancien lavoir (VC N°204) et la RD68.</i></p>	<p>Zone soumise en l'état actuel à un aléa moyen, dont la constructibilité future est soumise aux conclusions d'une étude hydraulique spécifique et à la condition de l'aménagement d'ouvrages de protection. Ces ouvrages ne devront pas aggraver le risque au niveau des habitations en aval.</p>
<p><b>Ruissellement (V2)</b>  <i>Sites : Les Caves, La Rochelle, Rochoire, les Seigneaux, Au Remont, Les Brureaux.</i></p>	<p>Zone soumise en l'état actuel à un aléa moyen, dont la constructibilité future est soumise aux conclusions d'une étude hydraulique spécifique et à la condition de l'aménagement d'ouvrages de protection. Ces ouvrages ne devront pas aggraver le risque au niveau des habitations en aval.</p>

<b>ALEA FAIBLE</b>	
<p><b>Crue de la Mauvaise (C1)</b>  <i>Sites : Le Fief (en amont des habitations existantes), et en aval de la traversée de la RD68.</i></p>	<p>Zone aujourd'hui non bâtie, soumise en l'état actuel du site à un aléa faible, mais à maintenir en champs d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques en aval. Zone à classer en inconstructible.</p>
<p><b>Crue de la Mauvaise (C1)</b>  <i>Site : Le Fief.</i></p>	<p>Zone aujourd'hui bâtie, soumise en l'état actuel du site à un aléa faible tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant et la réalisation de bâtiments nouveaux.  Des mesures doivent être prises par le maître d'ouvrage de tout nouveau projet de construction afin que le bâtiment et ses occupants soient protégés lors des crues .</p>
<p><b>Ruissellement (V1) et Crues torrentielles (T1)</b>  <i>Sites : toutes les zones concernées par ces classements sur la commune.</i></p>	<p>Zone aujourd'hui bâtie ou non bâtie , soumise en l'état actuel du site à un aléa faible tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant et la réalisation de bâtiments nouveaux.  Des mesures doivent être prises par le maître d'ouvrage de tout nouveau projet de construction afin que le bâtiment et ses occupants soient protégés lors des crues :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et les clôtures seront établies de manière à ne pas faire barrage à l'écoulement ;</li> <li>- les cotes des ouvertures seront fixées à 0.4m par rapport au point le plus haut de la voirie .</li> </ul>
<p><b>Glissement (G1)</b>  <i>Sites : toutes les zones concernées par ces classements sur la commune.</i></p>	<p>Zone aujourd'hui bâtie ou non bâtie , soumise en l'état actuel du site à un aléa faible tel qu'il autorise l'aménagement et l'extension du bâti existant et la réalisation de bâtiments nouveaux.  Les eaux usées, eaux pluviales et eaux récupérées d'éventuels drainages, doivent être évacuées dans le réseau collectif.  A défaut d'un tel réseau, elles devront être évacuées après traitement obligatoire par filtre à sable étanche, dans un émissaire capable de les recevoir sans contraintes supplémentaires (accroissement de l'érosion dans les exutoires naturels, saturation du réseau, déstabilisation des terrains situés en aval...).  D'une manière générale, la construction des bâtiments futurs devra respecter les indications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les fondations devront reposer sur des terrains de compacités équivalentes,</li> <li>- les structures devront être rigidifiées,</li> <li>- les profondeurs de mise hors-gel devront être respectées.</li> </ul> <p>Il est recommandé au maître d'ouvrage de faire réaliser une étude géotechnique (de type G1.2.) afin d'adapter son projet et ses accès aux contraintes de sol.</p>

## Article 7 - Droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## Article 8 - Risques technologiques et nuisances

### **Classement sonore des infrastructures terrestres**

La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres annexé au PLU.

## Article 9 - Éléments identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme

En référence à l'article L123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut " Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ;"

A l'intérieur de ces périmètres, il sera fait application des articles R421.17d) et R421.23h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux portant sur un élément ainsi identifié.

**Sur la commune de Chénas, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des haies et des boisements existants, des zones humides et de murs et bâtiments de qualité patrimoniale.**

### **Pour les haies:**

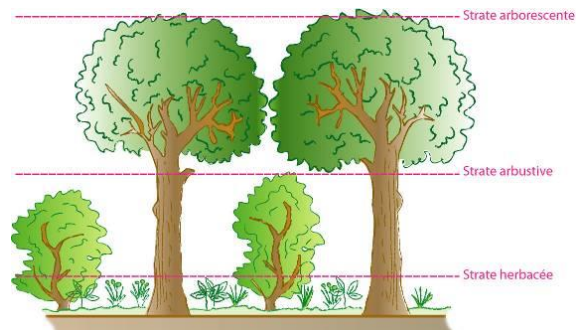
Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L123.1.5 III 2 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

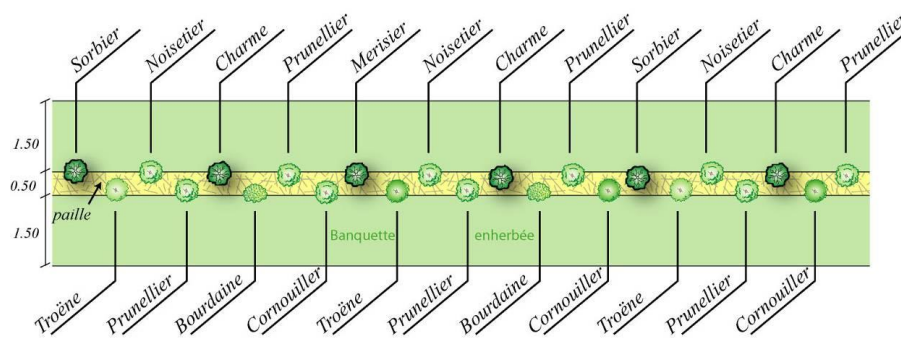
En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123.1.5 III 2 une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées en respectant les préconisations suivantes.

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

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère »,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences figurant dans l'annexe du PLU « Charte d'intégration urbaine et paysagère ».



## Schémas de principe de plantation d'une haie champêtre :



Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>- Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>- Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>- Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>)</li> <li>- Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>- Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>- Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>- Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)</li> <li>- Eglantier (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>- Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)</li> <li>- Houx</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Merisier (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>- Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> <li>- Charme (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>- Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)</li> <li>- Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)</li> <li>- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)</li> <li>- Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)</li> <li>- Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>- Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)</li> </ul>

### Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L123.1.5 III 2° du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

### Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...).

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires

### **Pour les boisements**

Les boisements identifiés au titre de l'article L123.1.5 III 2 peuvent faire l'objet de coupes et abattages. Le défrichage n'est pas autorisé si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires. Dans ce cas une replantation avec des espèces locales est obligatoire.

### **Pour les éléments bâtis de patrimoine**

Le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise à une déclaration préalable (art L123.1.5 III 2 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme).

#### **Les murs :**

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

En particulier les murs devront être restaurés dans leur aspect de pierres. Ils ne pourront pas être abaissés ou surélevés. Ils ne pourront pas être détruits. La création d'accès est autorisée.

#### **Les autres éléments bâtis**

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement.



**1- Ecole**



**2- Eglise**



**3- Ruelle du bourg**



**4- Château Lambert**



**5- Puits du vieux bourg**



**6- Ancien presbytère**



**7- Bâties du vieux bourg**

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génoises, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes ne doivent pas être fermées.



8- Four à pain aux Seigneaux



9- Ferme viticole au Rémont



10- Château des Fontaines



11- Château des Michelons



12- Ferme viticole aux



13- Ferme viticole aux



14- Ferme viticole aux Michelons



15- Château de la Hante et sa cave



16- Maison gothique au



17- Château des Bureaux



18 - La cabane des chasseurs



19- Ferme viticole de la Rochelle



20- Four à pain de la Rochelle



21- Maison bourgeoise de la Tour du Bief



22- Ferme viticole de la Tour du Bief



22- Ferme viticole de la Tour du Bief



23- Terrasses viticoles

## Article 10 - Notion de remplacement d'arbres par des essences équivalentes

La notion d'essence équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères, et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer des conifères, mais ne peuvent pas remplacer des feuillus ;
- les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Sont considérées comme essences « nobles » ou essences de parcs : Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Muriers, Ginkgo Biloba...

## Article 11 - Définitions

### **Affouillement – Exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### **Aires de stationnement :**

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

### **Aires de jeux et de sports :**

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

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L111-1 et L111-2 du Code de la Voirie Routière).

### **Aménagement :**

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

### **Annexe**

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation ; exemples : abris de jardin, bûchers, ou garages, etc...

### **Bâti existant**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

## **Bâtiment à performance énergétique (Article R111-20 code de la construction et de l'habitation)**

I.-Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques ainsi que les conditions suivantes :

- 1° La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, doit être inférieure ou égale à une consommation maximale ;
- 2° Le besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage ne doit pas dépasser une valeur maximale ;
- 3° Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence

II.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

- 1° Les caractéristiques thermiques intervenant dans la performance énergétique du bâtiment ;
- 2° La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 3° La valeur de la consommation maximale ;
- 4° La méthode de calcul du besoin conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage et les principales conventions prises en compte dans cette méthode ;
- 5° La valeur du besoin maximal en énergie ;
- 6° Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
- 7° Pour les bâtiments visés au 3° du I, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
- 8° Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
- 9° Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques minimales ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
- 10° Les conditions d'approbation des procédés et modes d'application simplifiés permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
- 11° Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L151-1, à tout acquéreur, à toute personne chargée d'établir une attestation de prise en compte de la réglementation thermique, de toute personne chargée de vérifier la conformité à un label de " haute performance énergétique ", et à toute personne chargée d'établir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L134-2.

III.-Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label " haute performance énergétique ".

IV.-Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12° C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

## **Caravane (article R111-37 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## **Changement de destination**

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

### **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

### **Constructions à usage d'activité économique**

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

- hôtelier
- de commerce
- de bureaux
- artisanal
- industriel
- d'entrepôts

et d'une façon générale, toute construction qui ne soit pas à usage d'habitation, d'annexe, d'équipement collectif ou qui ne constitue pas un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des services publics.

### **Constructions à usage d'équipement collectif**

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels ...) ainsi que des constructions privées de même nature.

### **Constructions à usage de stationnement**

Il s'agit de 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'activités.

### **Défrichage**

Selon une définition du Conseil d'Etat, "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### **Dépôt de véhicules :**

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

### Emplacement Réservé (Article L123-2-a du code de l'urbanisme) :

Le PLU peut fixer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

### Article L123-17 du code de l'urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants,

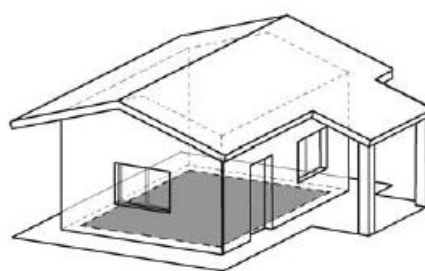
### Emprise au sol (Art. R.420-1. Code de l'urbanisme)

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

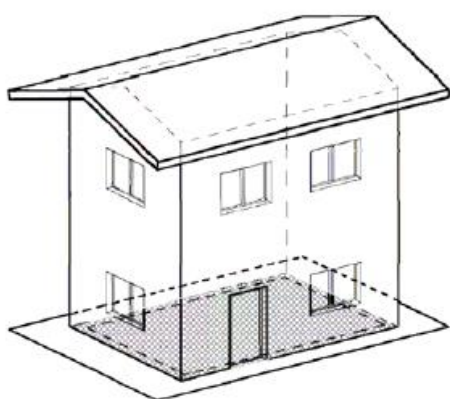
Croquis 18



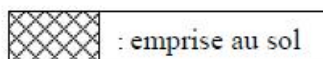
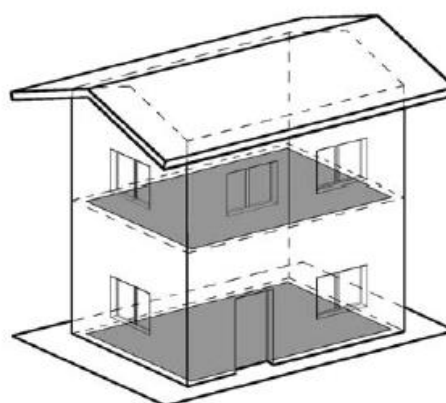
Croquis 18 bis



Croquis 19



Croquis 19 bis



### **Ensembles commerciaux (Art L752-3 du code du commerce)**

I- Sont regardés comme faisant partie d'un même ensemble commercial, qu'ils soient ou non situés dans des bâtiments distincts et qu'une même personne en soit ou non le propriétaire ou l'exploitant, les magasins qui sont réunis sur un même site et qui :

1° Soit ont été conçus dans le cadre d'une même opération d'aménagement foncier, que celle-ci soit réalisée en une ou en plusieurs tranches ;

2° Soit bénéficient d'aménagements conçus pour permettre à une même clientèle l'accès des divers établissements ;

3° Soit font l'objet d'une gestion commune de certains éléments de leur exploitation, notamment par la création de services collectifs ou l'utilisation habituelle de pratiques et de publicités commerciales communes ;

4° Soit sont réunis par une structure juridique commune, contrôlée directement ou indirectement par au moins un associé, exerçant sur elle une influence au sens de l'article L233-16 ou ayant un dirigeant de droit ou de fait commun.

II. - Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux zones d'aménagement concerté créées dans un centre urbain, en vertu de l'article L311-1 du code de l'urbanisme.

### **Entrepôts**

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistique). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserve tels que, par exemple, les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition - vente, meubliers, etc...).

### **Ensemble d'habitations**

Est considérée comme un ensemble d'habitations toute opération à partir de 3 logements.

### **Espaces boisés classés**

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **Exploitation agricole**

L'exploitation agricole individuelle est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur des moyens de productions qui s'évaluent au regard du critère de Surface Minimum d'Installation (SMI).

Dans le cas d'une association d'exploitants (GAEC), la surface mise en valeur doit être au moins égale au produit : surface minimum d'installation \* nombre d'associés

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

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

L'unité d'exploitation rassemble l'ensemble des bâtiments nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

La définition de la SMI dans le Rhône en polyculture élevage est fixée par arrêté n° 2000-5092 du 10/11/2000 concernant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Rhône :

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

## **Extension**

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

## **Habitations légères de loisirs (R\*111-31 et suivants du code de l'urbanisme)**

Constructions à usage non professionnel, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R111-31 du code de l'urbanisme.

Leurs conditions d'implantation sont fixées aux articles R\*111-32-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## **Hauteur**

La hauteur d'une construction en un point donné est égale à la longueur du segment de verticale compris entre le terrain naturel au point considéré et le point le plus élevé de la construction (à l'exception des gaines, souches de cheminées et éléments techniques) situé sur cette verticale au point considéré.

## **Impasse**

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

## **Garage collectif de caravanes**

Voir « dépôts de véhicules »

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

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

### **Lotissement (art. L442.1 et suivants du Code de l'urbanisme)**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Article L442-1-1** : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1.

**Article L442-1-2** : Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.

**Article L442-2** : Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

**Article L442-3** : Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **Modénature**

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

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

### **Piscine**

Une piscine est une construction particulière : elle fait l'objet de dispositions particulières.

### **Reconstruction à l'identique (article L111-3 du code de l'urbanisme)**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Servitude (au titre de l'article L123-2 du code de l'urbanisme)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements;

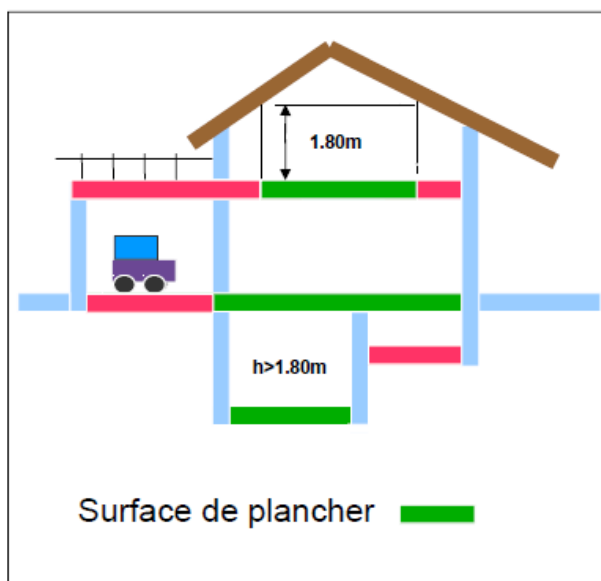
### Article L123-1-5.16° du code de l'urbanisme

Le PLU peut 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

### Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »



### **Stationnement de caravanes :**

**R 421.19 c :** Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs;

**R421.23 d :** doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421.3j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Les articles R\*111-38 et suivants précisent leurs conditions d'installations.

### **Tènement**

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

### **Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes (camping)**

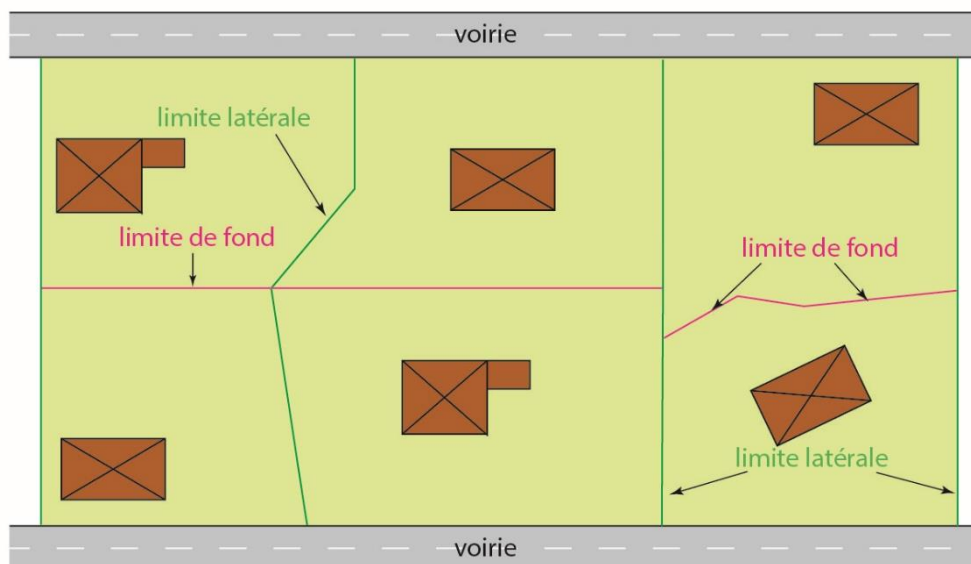
Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### **Voirie**

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

## Article 12 - Illustration des notions de limites et de retraits

Les limites séparatives peuvent être des limites latérales ou de fond :



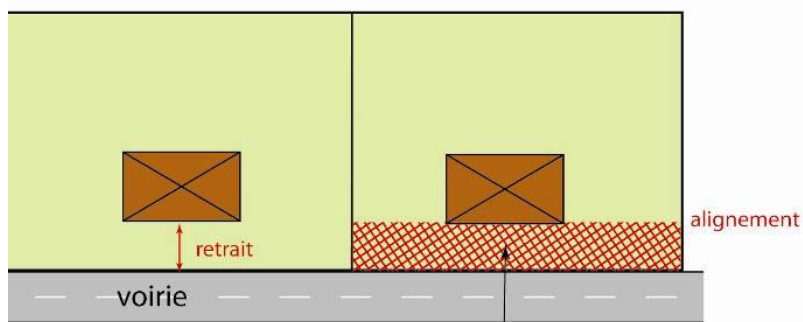
### **DEFINITION A PRENDRE EN COMPTE POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Le retrait est mesuré en tout point de la construction.

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le domaine public et le domaine privé actuel ou futur.
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le recul est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement de la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment.



**L'emplacement réservé crée un nouvel alignement**

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

**Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi 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.**

**La zone U comporte plusieurs secteurs :**

**La zone Ua correspond aux secteurs à dominante de bâti traditionnel du centre et des Deschamps**

**La zone Ub correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire autour du bourg**

**La zone Ue : correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif publics ou privés**

**La zone Uh : correspond aux secteurs de constructions périphériques existants sans développement urbain supplémentaire.**

**La zone Ui : correspond aux secteurs d'accueil des activités économiques**

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

### Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole ou forestière, sauf celles autorisées à l'article 2.
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
  - d'activité industrielle,
  - d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.
  - de commerces, sauf celles autorisées à l'article Ua 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains de campings.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ua 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 300m<sup>2</sup>.
- Les extensions des constructions agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux exploitations existantes dans la zone.
- Les commerces, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone, s'il est à usage public.
- Deux annexes à l'habitation par habitation (hors piscine et pool house) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes par habitation n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.
- Les poolhouses, sous réserve que la surface au sol n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.

### Article Ua 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 4 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

#### VOIRIE :

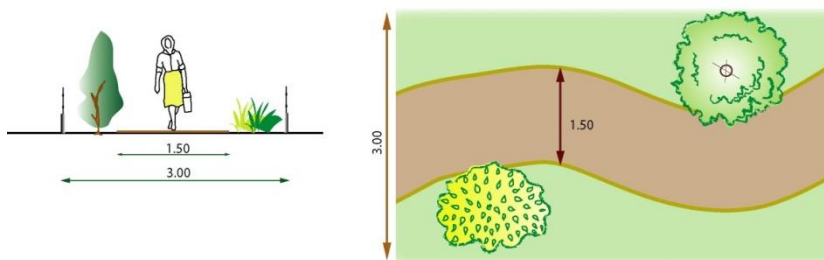
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

#### CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



## **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

#### **Eaux pluviales :**

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

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

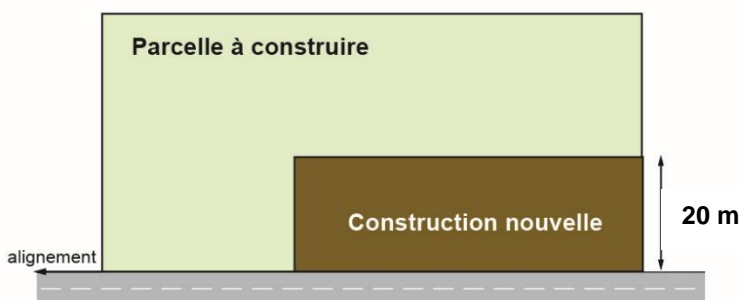
En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

### Article Ua 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

### Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement de la voie ou et sauf indication contraire portée au plan, les façades des rez-de-chaussée sur rue des constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes à modifier ou à créer d'une limite latérale à l'autre. Les étages peuvent être en retrait par rapport au RDC.



Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

### Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions dont la façade sur rue est implantée dans une bande de 0 à 20 m à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales donnant sur la voie. Par rapport à l'autre limite séparative le retrait minimal est de 5 m.

Par rapport aux autres limites séparatives de fond et pour les constructions implantées au-delà de la bande de 20 m, la construction s'implante soit sur une limite séparative, soit avec un retrait minimal de 5 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m à partir du bassin est imposé. L'implantation dans une bande de 0 à 2 m est autorisée avec un mur d'accompagnement du bassin.

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

Non réglementé.

### Article Ua 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

### **Article Ua 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder :

- 14 m au faîtage pour les toitures en pentes
- 12 m pour les toitures-terrasses.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Ua 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ua 12 - Stationnement**

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

Pour les logements neufs, il est exigé 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les réhabilitations, et sauf impossibilité technique, il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les activités de services, les commerces et les activités artisanales, il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

### **Article Ua 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 4 logements construits), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements. Ces espaces collectifs représenteront au moins 20% de la surface du tènement de l'opération d'aménagement. Ils seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra être planté. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé, planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention seront végétalisés.

**Article Ua 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

**Article Ua 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article Ua 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

### Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation et à enregistrement.
- 4 - Les constructions à usage :
  - agricole ou forestier, sauf celles autorisées à l'article Ub2.
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone,
  - d'activité industrielle,
  - d'activité artisanale, sauf celles autorisées à l'article Ub 2.
  - de commerces, sauf celles autorisées à l'article Ub 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ub 1.

Sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que la surface de plancher n'excède 300m<sup>2</sup>.
- Les extensions des constructions agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux exploitations existantes dans la zone.
- Les commerces, sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Deux annexes à l'habitation par habitation (hors piscine et pool house) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes par habitation excède pas 40 m<sup>2</sup>.
- Les poolhouses, sous réserve que la surface au sol n'excède pas 5 m<sup>2</sup>.

### Article Ub 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 4 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

#### VOIRIE :

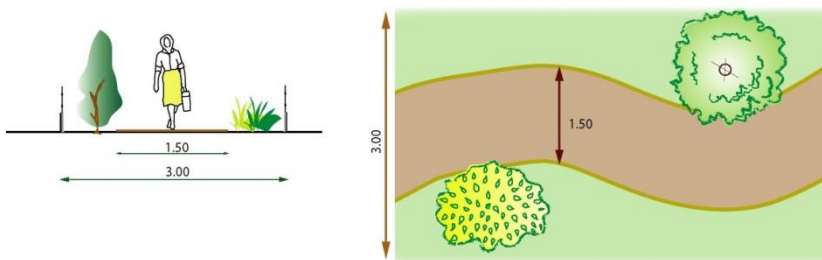
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

#### CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



## Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

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

### 2 - Assainissement

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

#### Eaux pluviales :

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

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

## Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

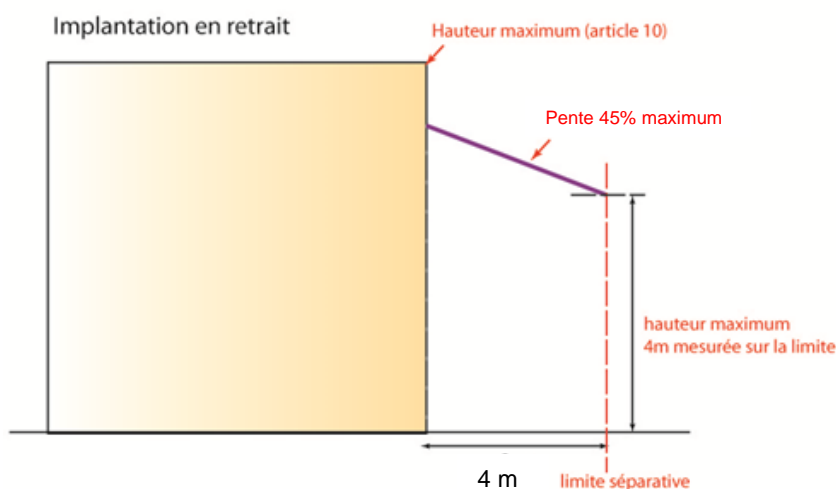
## Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

### Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

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



- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 5 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m à partir du bassin est imposé. L'implantation dans une bande de 0 à 2 m est autorisée avec un mur d'accompagnement du bassin.

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

Non réglementé.

### **Article Ub 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Ub 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Ub 12 - Stationnement**

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

Pour les logements neufs, il est exigé 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les réhabilitations, et sauf impossibilité technique, il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les réhabilitations avec création de logements et les changements de destination, il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les activités de services, les commerces et les activités artisanales, il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

### **Article Ub 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 4 logements construits), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements. Ces espaces collectifs représenteront au moins 20% de la surface du tènement de l'opération d'aménagement. Ils seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra être planté. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé, planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention seront végétalisés.

### **Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article Ub - 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Ub - 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh**

### **Article Uh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- 4 - Les constructions nouvelles à usage :
  - Agricole ou forestier,
  - d'entrepôt,
  - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles autorisées à l'article Uh2,
  - d'activité industrielle,
  - d'hébergement hôtelier
  - artisanal,
  - d'hôtel,
  - de bureau
  - de commerce,
  - d'habitations sauf celles autorisées à l'article 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes.
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article Uh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uh 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations et ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.
- Pour les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> :

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
- Deux annexes à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement et à condition d'être situées à moins de 15 m de l'habitation.
- Les piscines liées aux habitations existantes si elles sont situées à moins de 15 m de la construction principale d'habitation.
- Les poolhouses, sous réserve de ne pas dépasser 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les extensions des activités existantes dans la zone dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

### Article Uh 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

#### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction 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, comme aux véhicules de service.

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

### Article Uh 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

**Eaux pluviales :**

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

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

**3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

**Article Uh 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

**Article Uh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

**Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

**Pour les piscines :** un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

### **Article Uh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 5 m.

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 m, l'implantation sera en continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m à partir du bassin est imposé. L'implantation dans une bande de 0 à 2 m est autorisée avec un mur d'accompagnement du bassin.

### **Article Uh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article Uh 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Uh 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Uh 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article Uh 12 - Stationnement**

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

Pour les réhabilitations avec création de logements, il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les activités de services, les commerces et les activités artisanales, il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

Pour les hébergements touristiques, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

### **Article Uh 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé, planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention seront végétalisés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

### **Article Uh 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article Uh - 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article Uh - 16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## **Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

### **Article Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements d'intérêt collectif publics ou privés, notamment :**

1 - Les affouillements ou exhaussements de sol, non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2 - Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article Ue 2.

4 - Les constructions à usage :

- Agricole et forestier,
- d'entrepôt,
- de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone en dehors de celles autorisées à l'article Ue 2,
- industriel,
- artisanal,
- commercial,
- d'hôtel,
- de bureau,
- d'habitations, sauf en dehors de celles autorisées en Ue 2.
- d'annexes à l'habitation, sauf en dehors de celles autorisées en Ue 2.
- les piscines.

5 - Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
- les garages collectifs de caravanes.

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

### **Article Ue 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Ue 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, et autorisation si elles sont directement liées aux équipements d'intérêt collectif admis sur la zone.
- Les constructions à usage de stationnement non lié à des constructions existantes ou à des opérations de constructions admises sur la zone s'il est à usage public.
- Les habitations, sous réserve qu'elles soient nécessaires au gardiennage et intégrées au volume de l'équipement.
- deux annexes à l'habitation par habitation (hors piscine et pool house) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes par habitation excède pas 40 m<sup>2</sup>.
- Les aires aménagées de camping-car.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

### Article Ue 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

#### VOIRIE :

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

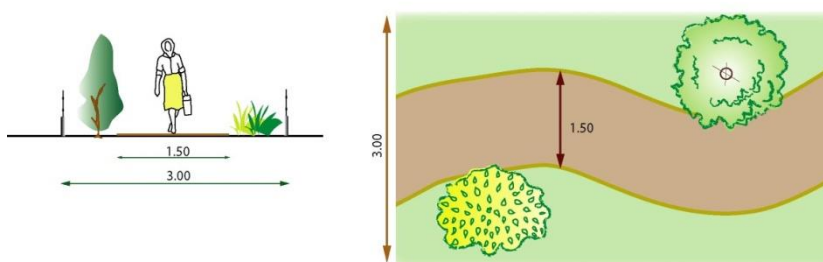
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment pour les véhicules de secours et de déneigement.

#### CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



## Article Ue 4 - Desserte par les réseaux

### 1 - Eau :

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

### 2 - Assainissement

#### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

#### Eaux pluviales :

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

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

## Article Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## Article Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.

#### **Article Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter sur limite séparatives latérales ou avec un retrait minimal de 5 m.

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

Non réglementé.

#### **Article Ue 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article Ue 10 - Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

#### **Article Ue 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **Article Ue 12 - Stationnement**

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

#### **Article Ue 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'une densité d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places.

Le tènement de l'opération devra être planté à hauteur de 20% de sa surface (les bassins de rétention peuvent faire partie de ces 20% s'ils sont paysagés). La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives. Les espaces interstitiels entre la clôture et l'aire de stationnement seront obligatoirement engazonnés ou plantés et peuvent être constitués de cheminements.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé, planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention seront végétalisés

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

#### **Article Ue 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

#### **Article Ue 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article Ue 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

### Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1- Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2- Les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - d'annexes,
  - de piscines,
  - d'hôtel,
  - agricole ou forestier,
  - de commerces autres que ceux autorisés à l'article Ui2,
  - d'équipements d'intérêt collectif.
- 3- Le camping, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des habitations légères de loisirs.
- 4- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des périmètres de protection SEVESO,
- 5- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature,
  - les garages collectifs de caravanes,
- 6- L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

### Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions commerciales à usage d'exposition-vente sont admises avec une surface de plancher maximale de 150m<sup>2</sup> si elles sont intégrées au volume de la construction principale et à condition que cet espace soit directement lié à l'activité artisanale ou industrielle ou de bureaux exercée sur place (type showroom).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, qu'il s'agisse des régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration sous réserve de ne pas générer des servitudes Seveso.
- Les ouvrages techniques, installations et constructions s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectif.

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

### Article Ui 3 - Accès et voirie

#### ACCES:

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

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.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

#### VOIRIE:

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

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

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

### Article Ui 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement**

##### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

##### **Eaux pluviales :**

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

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

#### **Article Ui 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, à l'alignement ou avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.

#### **Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter sur limite séparative latérale ou avec un retrait minimal de 4 m.

#### **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 hauteur des constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 12 m au faîtage.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 9 m au faîtage.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### Article Ui 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### Article Ui 12 - Stationnement

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

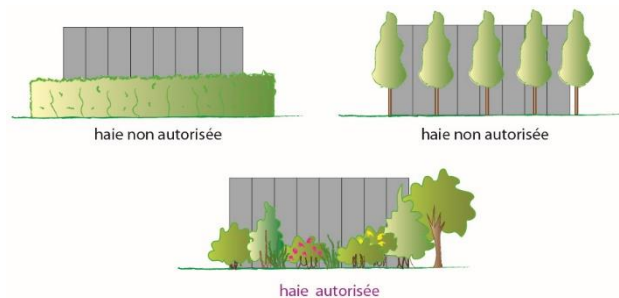
Il est exigé 1 place de stationnement pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités artisanales et industrielles et 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux.

### Article Ui 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

Pour chaque opération, une superficie correspondant au minimum à 10% de la surface du tènement de l'opération, devra être végétalisée et faire l'objet de plantations. La densité d'espaces verts sera localisée de préférence en bordure de voie. Les aires de stationnement de pleine terre végétalisées et plantées peuvent être intégrées à ces 10%.

Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles, agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations d'essences locales de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et de plusieurs espèces locales différentes pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages



Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé, planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention seront végétalisés.

### Article Ui 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

### Article Ui 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article Ui 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est fermée à l'urbanisation, elle pourra être ouverte par modification du PLU.

### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article AU2 sont interdites.

### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

#### **Mixité sociale :**

Cette zone à son ouverture à l'urbanisation, sera soumise à l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme. A ce titre *à ce titre dans tout programme de logements de logements créés, 20% au minimum du nombre de logements et du nombre de lots devront être affectés à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur. Ces logements (arrondis à l'entier supérieur) et ces lots (arrondis à l'entier supérieur) devront représenter au minimum 20% de la surface de plancher (arrondie à l'entier supérieur) du programme.*

#### **Sans ouverture à l'urbanisation, seuls sont admis sous conditions :**

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont strictement liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.

Les ouvrages techniques, installations, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux,

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

### **Article AU 3 - Accès et voirie**

#### **ACCES :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 4 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique et sauf dans les quartiers anciens où les constructions sont implantées à l'alignement.

#### **VOIRIE :**

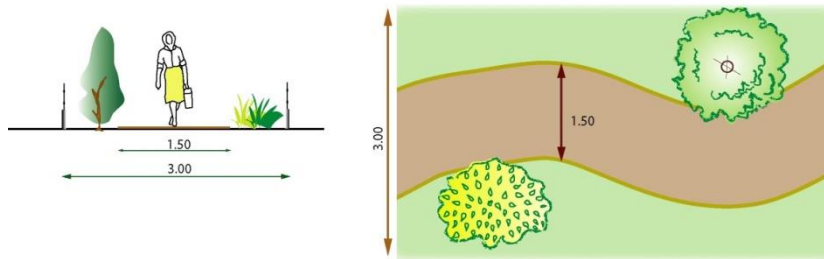
Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

## CHEMINEMENTS MODES DOUX :

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons qui ne longent pas les voiries auront une largeur de circulation minimale de 1.50 m dégagée de tout obstacle, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m.

Chemin piétons



## **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement**

#### **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'assainissement. Le rejet est accepté dans le réseau d'eaux pluviales uniquement s'il est séparatif. S'il est unitaire le rejet des eaux de piscine est interdit.

#### **Eaux pluviales :**

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

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

### 3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

En cas de pose d'antenne ou de parabole, celles-ci devront être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs.

#### Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

#### Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue, soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 m de l'alignement de la voie.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé.

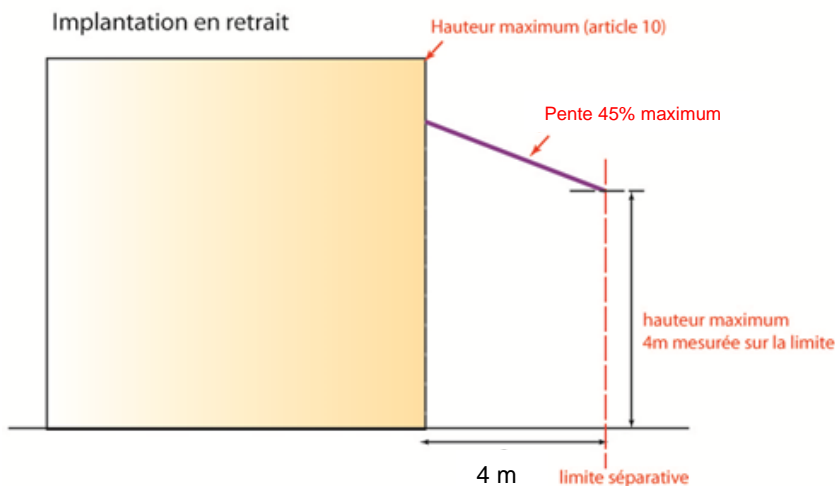
#### Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Implantation sur limite :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
- En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 4m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

##### Si les constructions ne sont pas implantées sur limite :

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



- Sinon la construction s'implante avec un retrait minimal de 5 m.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m à partir du bassin est imposé. L'implantation dans une bande de 0 à 2 m est autorisée avec un mur d'accompagnement du bassin.

#### **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article AU 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au point le plus élevé de la construction (hors éléments techniques) ne pourra excéder 12 m.

En cas de toiture-terrace pour les constructions atteignant 12 m, le dernier niveau sera réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs avec un angle maximal de 45° par rapport à l'étage inférieur.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée au faîtage à 3,50 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article AU 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### **Article AU 12 - Stationnement**

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

Pour les logements neufs, il est exigé 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

Pour les réhabilitations, et sauf impossibilité technique, il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction à partir de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les réhabilitations avec création de logements et les changements de destination, il est exigé 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les activités de services, les commerces et les activités artisanales, il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

Pour les hôtels, il est exigé un minimum d'une place par chambre.

### **Article AU 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre pour 4 places.

Dans les ensembles d'habitations (à partir de 4 logements construits), il est exigé des espaces collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que les voies de desserte et les stationnements. Ces espaces collectifs représenteront au moins 20% de la surface du tènement de l'opération d'aménagement. Ils seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent faire partie de ce pourcentage s'ils sont plantés et intégrés dans un espace paysagé.

Pour les opérations de constructions à usage d'activités admises dans la zone, le tènement de l'opération devra être planté. Les limites latérales et de fond des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé, planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention seront végétalisés.

### **Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

### **Article AU 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article AU 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Dans les nouvelles opérations à partir de 4 logements construits, tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques

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

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

**Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.**

**Elle comporte :**

- **un secteur Ap d'intérêt patrimonial inconstructible,**
- **un secteur As inconstructible,**
- **un secteur Ai destiné à l'activité artisanale.**

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

## Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

### Dans le secteur A, sont admis sous conditions :

Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. (NB : Pour information et afin de faciliter l'interprétation de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole », on pourra se référer au guide « Construire en zone agricole – ce qu'il faut savoir » sur le site. <http://www.rhone.equipement.gouv.fr/>).

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

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

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

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

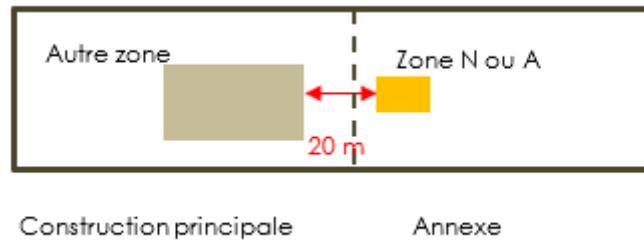
Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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



**Dans le secteur Ap sont admis sous conditions :**

Les constructions techniques nécessaires à l'exploitation agricole et les extensions des constructions techniques existantes, sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux arbres remarquables de la zone.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

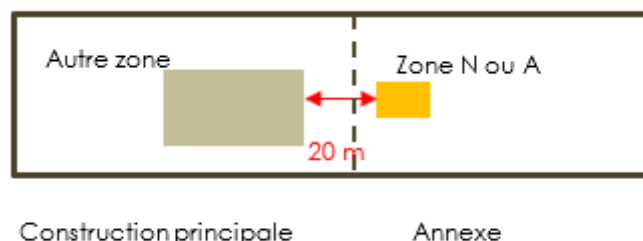
L'aménagement et la rénovation des constructions existantes quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante, et **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.**

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

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

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

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



**Dans le secteur As, sont admis sous conditions :**

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

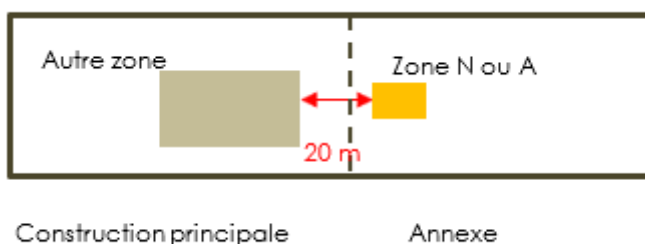
Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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



NB : Il est rappelé que les anciens bâtiments techniques agricoles n'ayant plus d'usage agricole et qui constituent aujourd'hui des locaux accessoires à l'habitation sont ici considérés comme des constructions ayant le même usage que l'habitation. La création de logements dans ces constructions ne constitue pas un changement de destination et est donc admis sous réserve que les réseaux existants ou projetés soient suffisants pour les occupations à desservir.

**Dans le secteur Ai, sont admis sous conditions :**

- Les extensions des constructions existantes nécessaires à l'activité artisanale, dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et ce, pour toute la durée du PLU.
- Les annexes (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.
- Les piscines liées aux constructions existantes. Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché du bassin.

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

## Article A 3 - Accès et voirie

### ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction 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, comme aux véhicules de service.

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

## Article A 4 - Desserte par les réseaux

### **1 - Eau :**

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

### **2 - Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

##### - En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées domestiques.

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

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

##### - En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome, sauf les bâtiments techniques agricoles.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

#### **Eaux pluviales :**

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

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseaux doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

### **3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

#### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

##### **Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

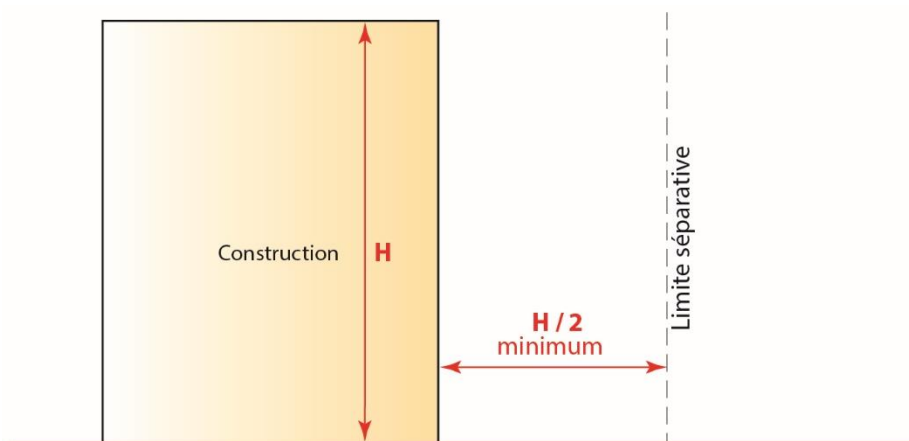
#### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**En limite de zone A avec les zone N, AU et U**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite, doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points avec un minimum de 5 m.

**A l'intérieur de la zone A**, la construction s'implante avec un retrait minimal de 5 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 9 m.

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 m, l'implantation sera en continuité de l'existant.



La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 9 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë et de même hauteur, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles)

**Pour les piscines** si elles sont autorisées dans la zone considérée : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé. L'implantation dans une bande de 0 à 2 m est autorisée avec un mur d'accompagnement du bassin.

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

Non réglementé.

#### Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

#### Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des constructions à usage agricole (hors silos), mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 12 m.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article A 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

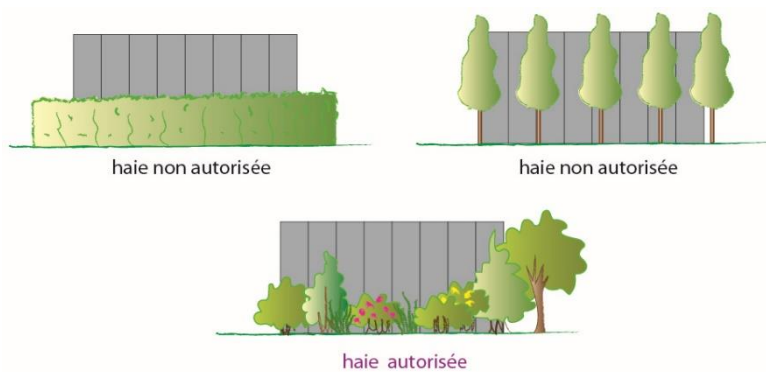
Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### Article A 12 - Stationnement

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

### Article A 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long), les stockages de plein air et les installations agricoles à usage d'élevage devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins deux tiers d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures respecteront la charte paysagère.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé, planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention seront végétalisés.

### Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

### Article A 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article A 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

# **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE**

**Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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.**

**Elle comporte :**

- La zone Ne de gestion des équipements,**
- La zone Np d'intérêt patrimonial dont le secteur Np1 correspond au projet hôtelier du château de Chénas,**
- La zone NL de loisirs,**

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations de sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

## Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique concernés par des risques naturels : se référer aux dispositions générales.**

Il est rappelé que les éléments identifiés au titre de l'article L123.1-5 III 2° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

### Dans la zone N :

Sont admis :

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

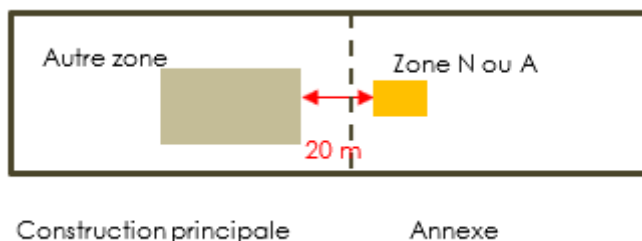
Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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



### Dans la zone Np, hors secteur Np1 :

Sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

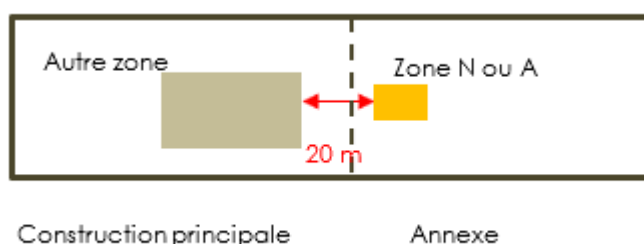
Les changements de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante, et **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.**

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

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

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



### Dans le secteur Np1 :

Sont admis :

Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone. Les déblais, remblais, dépôts de terre sont interdits.

Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.

Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, sans changement de destination, quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante, et **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.**

L'aménagement et la rénovation des constructions existantes, avec changement de destination pour un usage d'hébergement hôtelier, quelles que soient l'emprise et la surface de plancher de la construction existante, et **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.**

Les aménagements nécessaires à l'activité d'hébergement hôtelier (parking, allée piétonne, station d'épuration de type roselière...) et ne créant pas d'emprise au sol sont autorisés.

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sont autorisés :

- L'extension des constructions existantes, **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone**, dans la limite de :
  - 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'existant au moment de l'approbation du PLU,
  - 350 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant au moment de l'approbation du PLU.
- Les annexes (hors piscines) sous réserve que l'emprise au sol au total des annexes n'excède pas 70 m<sup>2</sup> **et de ne pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone.** Elles doivent être implantées à moins de 20 m de la construction principale. Cette distance est mesurée au point le plus rapproché de l'annexe.

Dans le polygone P1, les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier sont autorisées, **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone**, et dans la limite de 3 unités, de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

Dans le polygone P2 :

- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier de type poolhouse sont autorisées **sous réserve de pas porter atteinte aux éléments patrimoniaux bâtis et aux éléments végétaux de la zone** et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher.
- Une piscine et une terrasse de réception sont autorisées dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### **Dans la zone Ne :**

Les constructions, installations et ouvrages liés à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif : station d'épuration, cimetière, déchetterie, voiries, airs de stationnement, réseaux divers, ainsi que les accès, canalisations...

Les constructions, installations et ouvrages liés à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif sont limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Dans la zone NL**

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les accès, canalisations.
- Les aménagements et installations nécessaires aux activités de loisirs
- L'adaptation, la réfection et l'aménagement des constructions existantes.
- Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion du risque d'inondation.
- Les campings et habitations légères de loisirs.
- Les constructions, hors hébergement, nécessaires aux activités touristiques ou de loisirs dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les hébergements touristiques dans la limite de 400m<sup>2</sup> de surface de plancher au total de la zone NL considérée.

NB : Il est rappelé que les anciens bâtiments techniques agricoles n'ayant plus d'usage agricole et qui constituent aujourd'hui des locaux accessoires à l'habitation sont ici considérés comme des constructions ayant le même usage que l'habitation. La création de logements dans ces constructions ne constitue pas un changement de destination et est donc admis sous réserve que les réseaux existants ou projetés soient suffisants pour les occupations à desservir.

### Article N 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

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 biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement complet du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

#### VOIRIE :

Les voies nouvelles internes aux opérations de construction 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, comme aux véhicules de service.

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

### Article N 4 - Desserte par les réseaux

#### **1 - Eau :**

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

#### **2 - Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

- En présence d'un réseau d'assainissement collectif :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

- En l'absence de réseau collectif d'assainissement :

Les extensions des constructions existantes et les nouvelles constructions autorisées dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans les fossés et sur les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement

**Eaux pluviales :**

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

Aucune construction ou installation nouvelle ne devra avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales ; cette disposition ne s'applique pas aux projets entraînant une imperméabilisation supplémentaire inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les eaux de ruissellement seront prioritairement infiltrées dans le sol ; des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales seront acceptées (infiltration, rétention en surface, stockage enterré), le rejet au réseau étant limité à la part non infiltrable. Le débit de fuite sera alors défini en fonction des surfaces correspondant à la part non infiltrée.

En cas d'impossibilité d'infiltration, les eaux feront l'objet de rétentions avant rejet dans le réseau.

Les eaux rejetées dans le réseau doivent l'être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 5 l/s/hectare pour les surfaces supérieures à un hectare et sur la base de 3 l/s pour les surfaces inférieures à un hectare.

Lorsque le réseau est en séparatif, le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

Le prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 50 m<sup>2</sup> est obligatoire en cas d'infiltration ou de rejet à l'exutoire naturel.

Les volumes des ouvrages de rétention doivent être calculés sur la base d'une pluie de récurrence décennale pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, et sur la base d'une pluie de récurrence cinquantennale pour les terrains d'une surface supérieure ou égale à un hectare.

**3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

En cas de réalisation d'un transformateur électrique rendu nécessaire par l'opération d'aménagement ou de construction, celui-ci devra être implanté sur le tènement de l'opération pour toute opération.

**Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul ou d'alignement, les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

**Dispositions particulières**

Des implantations différentes sont autorisées en cas d'extension, d'aménagement, de surélévation, de constructions édifiées avec un retrait inférieur à 5 m. Dans ce cas les implantations seront en continuité de l'existant.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La construction s'implante avec un retrait minimal de 5 m.

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative ou avec un retrait inférieur à 5 m, l'implantation sera en continuité de l'existant.

Ces règles concernent aussi les annexes aux habitations.

**Pour les piscines** : un retrait minimal de 2 m mesuré à partir du bassin est imposé. L'implantation dans une bande de 0 à 2 m est autorisée avec un mur d'accompagnement du bassin.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article N 10 - Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 9 m.

La hauteur des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage ne pourra excéder 4 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux activités aéronautiques.

En **zone Ne**, la hauteur des constructions, installations et ouvrages liés à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 4,5 m. Cette hauteur sera mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage.

**Dans le polygone d'implantation P1 du secteur Np1**, ces limites peuvent exceptionnellement être dépassées, sans excéder 12 m, si ce dépassement est justifié par une proposition architecturale atypique, et si l'insertion dans le site paysager est démontrée (prise en compte de la hauteur des arbres, effet de masquage, choix des matériaux...).

### **Article N 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords**

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

### **Article N 12 - Stationnement**

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

### **Article N 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les clôtures seront constituées d'essences variées composées d'espèces locales et comporteront majoritairement des espèces caduques. Les haies seront constituées d'au moins trois espèces différentes.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé, planté d'arbres et arbustes. Les ouvrages de rétention seront végétalisés.

## Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé.

**Article N 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article N 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## TITRE VI – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 11)

L'article 11 est structuré en plusieurs chapitres :

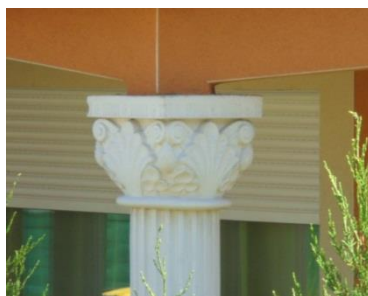
- **Article 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**
- **Article 11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves d'habitation**
- **Article 11.3 - Restauration des bâtiments anciens**
- **Article 11.4 - Bâtiments agricoles (dont stabulations)**
- **Article 11.5 - Bâtiments à usage d'activité**

## 11.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

### 11.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

**Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :**



*Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.*

### 11.1.2/ Enduits et couleurs et des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse.

Les façades bois et végétalisées sont admises.

L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter les tons de bois châtaigner, Noyer, Chêne, Sapin, Pin, Mélèze, ou des couleurs neutres (gris bruns) de finition mate.

La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

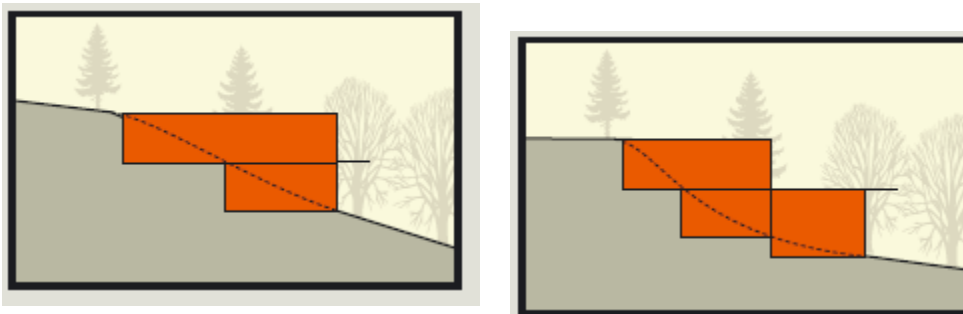
### 11.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

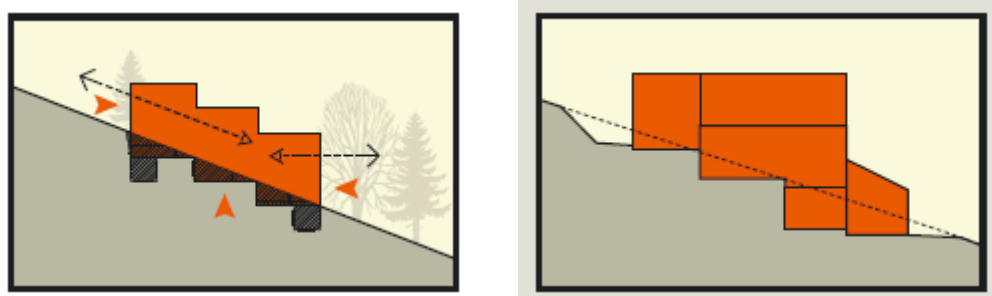
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants:

**Par encastrement dans le terrain :**



**En accompagnant la pente (étagement en cascade) :**



#### COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager, dans une limite de 30% des talus.

#### 11.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

##### Pour l'ensemble des constructions

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1,60 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,60 m. Dans le linéaire total de clôture, il devra être limité au maximum. Il pourra être prolongé de haies denses. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition homogène.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les haies seront d'espèces variées.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus. Les couleurs vives et primaires (ainsi que le blanc) sont interdites.

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures.

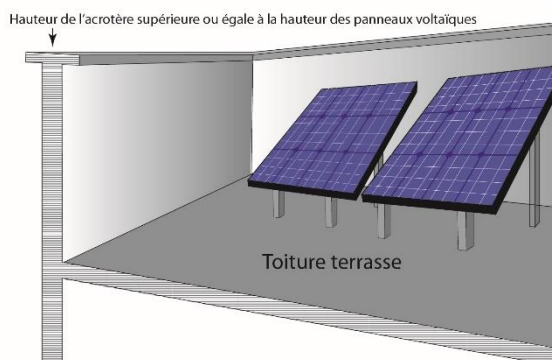
#### 11.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

##### Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la toiture), de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture (dans la limite de 50% de la toiture) qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

##### Panneaux solaires sur les toitures-terrasses

Les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère.



##### Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

##### Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

### **11.1.6/ Autres éléments techniques**

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.

## **11.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves (hors agricoles, industrielles, artisanales et de bureaux)**

### **11.2.1/ Toitures (pentes)**

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au maximum de 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises à condition que leur intégration dans le site soit établie. Elles seront de préférence végétalisées.

### **11.2.2/ Débords**

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm et maximal de 60 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées ce dimensionnement des débords.

### **11.2.3/ Type de couverture**

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes de coloration rouge ou rouge nuancé ou d'aspect « tuile vieillie ».

En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

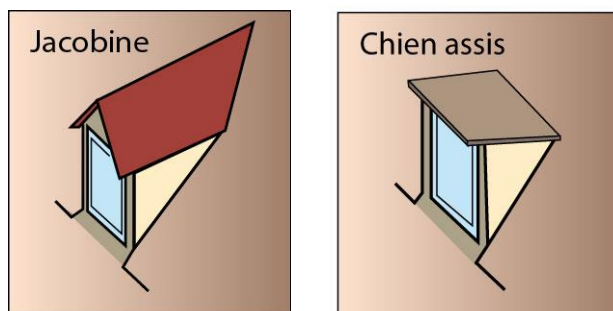
L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées. Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites.

Les toitures en tôle bac (type bac acier) sont interdites.

#### 11.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens-assis et les jacobines sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.



Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique)

#### 11.2.5/ Balcons et galeries

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.



Type de balustres interdits

#### 11.2.6/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### 11.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940)

*Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940*

**11.3.1/ La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture, en façades est proscrite sauf pour les accès et les balcons.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

*Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés ou bois.*

#### 11.3.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits ou rejointés. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène. Si les murs sont rejointés, les joints seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres. Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures.

#### 11.3.3/ Volets

Ils seront de préférence pleins ou persiennés. Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

#### 11.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments ayant une pente différente.

#### 11.3.5/ Couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations ou plates si les tuiles sont de ce type) de teinte rouge ou rouge nuancé ou d'aspect « vieille tuile » et d'aspect terre cuite, à l'exception des extensions par un volume annexe qui pourront être différentes.

#### 11.3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, etc.). Seules les jacobines sont admises uniquement pour les constructions ayant déjà des jacobines.

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture sauf contrainte technique.

#### 11.3.7/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

### 11.3.8/ Traitement des portes de granges en cas de fermeture

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.

## 11.4 - Bâtiments agricoles

### 11.4.1/ Rappel des prescriptions générales

Il est rappelé que les dispositions de l'article 11.1 s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

### 11.4.2/ Toitures

Leur pente doit être au maximum de 45% dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

Les toitures non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun...).

### 11.4.3/ Façades

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.

## **11.5 - Bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux**

Il est rappelé que l'article 11.1 (Prescriptions générales applicables à toutes les constructions) s'applique.

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

### **11.5.1/ Toitures**

Leur pente doit être au maximum de 40% dans le sens convexe, avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Le panachage de couleur de tuiles est interdit.

Les toitures-terrasses sont admises. Elles seront de préférences végétalisées.

Les ouvrages techniques en toiture seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

### **11.5.2/ Façades**

L'utilisation de bardages est autorisée leur couleur respectera les tons neutres (gris, bruns) ou de bois. La couleur blanche, les couleurs primaires et les couleurs vives sont interdites.

Sinon les murs seront enduits ou d'aspect pierre.