

DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE CIVRIEUX-D'AZERGUES



## Plan Local d'Urbanisme Règlement Modification n°1



| Pièce n° | Projet arrêté | Enquête publique           | Approbation |
|----------|---------------|----------------------------|-------------|
| 05       |               | Du 15/09/25 au<br>17/09/25 |             |



|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Titre 1 : Dispositions générales .....                                                                        | 7   |
| 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....                                                               | 8   |
| 2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS .....                                                  | 8   |
| 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....                                                           | 8   |
| 4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS .....                                                 | 9   |
| 5. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LE RESEAU ELECTRIQUE.....                                                | 19  |
| 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER                                  | 19  |
| 7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA<br>MAITRISE DE L'URBANISATION ..... | 20  |
| 8. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES .....                                                                  | 21  |
| 9. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.....                                          | 22  |
| 10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES .....                                       | 24  |
| 11. ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE .....                                                                       | 24  |
| 12. RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES .....                                                                     | 25  |
| Titre 2: Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U » .....                                     | 27  |
| Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU » .....                              | 51  |
| ZONE AU .....                                                                                                 | 53  |
| Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A » .....                                 | 65  |
| ZONE A .....                                                                                                  | 67  |
| Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N » .....                                | 75  |
| ZONE N .....                                                                                                  | 77  |
| Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....                                 | 87  |
| Titre 7: Teintes autorisées.....                                                                              | 95  |
| Titre 8: Définitions .....                                                                                    | 101 |



Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

#### **Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

#### **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Stationnement.

#### **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux.



## **Titre 1 : Dispositions générales**

---

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Civrieux-d'Azergues**. Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement\* de constructions existantes.

## **2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS**

---

### **AUTRES LEGISLATIONS**

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du code de l'urbanisme concernant le territoire communal,
- L'arrêté préfectoral du 02 juillet 2009 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

### **REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

## **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

---

### **EDIFICATION DE CLOTURES**

Toute édification de clôtures\* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 17/12/2020.

### **RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

### **ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES**

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de Civrieux d'Azergues ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.



#### PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 17/12/2020.

#### RAVALLEMENT DES FACADES

Tout ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de la commune est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme et de la délibération municipale prise en date du 17/12/2020.

## 4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

#### RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Les zones d'aléas du risque de retrait/gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <http://www.argiles.fr>.

La commune de Civrieux-d'Azergues est concernée par des aléas faibles et moyens de retrait/gonflement des argiles.

#### SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS

La commune est soumise à l'arrêté préfectoral du 02 juillet 2009, portant classement des infrastructures de transports terrestres bruyantes. Selon l'arrêté préfectoral n° 2009-3359, les voies faisant l'objet d'un classement sonore sur la commune sont les suivantes :

| commune où est situé le tronçon | Nom du tronçon      | Statu et N° de la voie | Début                              | Fin                         | Tissu  | Catégorie | Largeur des secteurs affectés par le bruit *(en m) |
|---------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------|-----------|----------------------------------------------------|
| <b>Routes</b>                   |                     |                        |                                    |                             |        |           |                                                    |
| Chaponost                       | Avenue Paul Doumer  | RD - 50                | rue Favre Garin                    | Avenue Maréchal Joffre      | ouvert | 4         | 30                                                 |
| Chaponost                       | Boulevard Reydellet | VCL                    | Avenue Joffre                      | route de la Gare            | ouvert | 4         | 30                                                 |
| Dommartin                       | RD 385              | RD - 385               | Giratoire de la Chicotière (RD306) | Limite Civrieux-d'Azergues  | ouvert | 3         | 100                                                |
| Chaponost                       | route de Brignais   | RD - 342               | Limite Sainte-Foy-les-Lyon         | Limite Saint-Genis-Laval    | ouvert | 3         | 100                                                |
| Marcilly d'Azergues             | route de Civrieux   | RD - 16                | route de Chazay                    | Limite Civrieux-d'Azergues  | ouvert | 4         | 30                                                 |
| Chazay d'Azergues               | route de Civrieux   | RD - 30e               | route de Lozanne                   | Limite Civrieux-d'Azergues  | ouvert | 4         | 30                                                 |
| Lozanne                         | route de Lyon       | RD - 385               | Panneau Lozanne (lieu dit La Roue) | Limite Chatillon-d'Azergues | ouvert | 3         | 100                                                |
| Civrieux-d'Azergues             | route de Lyon       | RD - 385               | route de Marcilly                  | Limite Dommartin            | ouvert | 3         | 100                                                |
| Civrieux-d'Azergues             | route de Marcilly   | RD - 16                | route de Lyon                      | Limite Marcilly d'Azergues  | ouvert | 4         | 30                                                 |

| commune où est situé le tronçon | Nom du tronçon                               | Statu et N° de la voie | Début                     | Fin                       | Tissu  | Catégorie | Largeur des secteurs affectés par le bruit *(en m) |
|---------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|---------------------------|---------------------------|--------|-----------|----------------------------------------------------|
| <b>Voies ferrées</b>            |                                              |                        |                           |                           |        |           |                                                    |
| Marcilly d'Azegues              | Ligne du coteau à Saint-Germain-au-Mont-d'Or | VF - 783 000           | Limite Civrieux-d'Azegues | Limite Les Chères         | ouvert | 3         | 100                                                |
| Civrieux-d'Azegues              | Ligne du coteau à Saint-Germain-au-Mont-d'Or | VF - 783 000           | Limite Lozanne            | Limite Marcilly d'Azegues | ouvert | 3         | 100                                                |
| Lozanne                         | Ligne du coteau à Saint-Germain-au-Mont-d'Or | VF - 783 000           | Ligne 783 000-1           | Limite Civrieux-d'Azegues | ouvert | 3         | 100                                                |

Les classements sonores n'impliquent pas de contraintes pour l'urbanisme, mais imposent des règles de construction en termes d'isolation acoustique. Les secteurs de nuisance définis sont reportés sur le zonage du PLU.

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNI) de l'Azegues qui a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2008-5558 en date du 31 décembre 2008. Ce document est annexé au présent PLU.

Le PPRNI de la vallée de l'Azegues comporte un zonage et un règlement qui définissent les règles d'utilisation et d'occupation du sol sur les secteurs concernés par l'aléa inondation.

Les différentes zones réglementées sur la commune se répartissent entre :

- la **zone rouge** (risques forts), dont l'objectif principal est de préserver les champs d'expansion et les conditions d'écoulement des crues et de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes,
- la **zone rouge extension** (aléa faible ou moyen + situé dans un champ d'expansion + bâti existant), dont l'objectif principal est de préserver les capacités d'expansion des crues et de ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes,
- la **zone bleue** (aléa faible ou moyen et espaces urbanisés), dont l'objectif principal est de ne pas aggraver la vulnérabilité des personnes et des biens existants ou futurs,
- la **zone blanche**, dont l'objectif principal est de maîtriser le ruissellement par la rétention des eaux pluviales et qui comprend les zones sur lesquelles aucun aléa n'a été déterminé.

**Les dispositions du PPRNI, en tant que servitude d'utilité publique, sont annexées au présent PLU, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPRI (cf. annexe 07.12). Les différentes zones du PPRNI sont reportées sur le document graphique - plan des risques inondation (plan 05.2).**

Le règlement du PPRNI définit par ailleurs des prescriptions à prendre en compte pour la rétention des eaux pluviales dans les zones bleues et blanches.

Dans un délai de 5 ans à compter de l'approbation du présent plan de prévision des risques, les communes établiront un zonage pluvial, conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, à l'échelle d'un secteur cohérent, et le prendront en compte dans leur plan local d'urbanisme (intégration dans le

règlement du PLU, plan à annexer au PLU).

Le zonage pluvial sera établi avec la contrainte suivante :

l'imperméabilisation nouvelle occasionnée par :

- toute opération d'aménagement ou construction nouvelle,
- toute infrastructure ou équipement,

ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement). Cette prescription est valable pour **tous les événements pluviaux** jusqu'à l'événement d'occurrence 30ans. Pour le cas où des ouvrages de rétention doivent être réalisés, le débit de fuite à prendre en compte pour les pluies de faible intensité ne pourra être supérieur au débit maximal par ruissellement sur la parcelle (ou le tènement) avant aménagement pour un événement d'occurrence 5 ans.

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

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

- les projets soumis à autorisation ou déclaration en application du décret 93-743 modifié (rubrique 2.1.5.0.) seront soumis individuellement, aux dispositions ci-dessus,
- pour tous les autres projets, les débits seront écrêtés au débit naturel avant aménagement sans toutefois dépasser le débit de 5l/ha/s. Le dispositif d'écrêtement sera dimensionné pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence 30 ans. Les changements de destination et les extensions de bâtiments existants conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de moins de 30m<sup>2</sup> ne font pas l'objet de prescription.

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

Le pétitionnaire devra réaliser une étude technique permettant de justifier la prise en compte de ces prescriptions.

**La commune de Civrieux-d'Azergues est par ailleurs concernée par les nouveaux aléas d'inondation identifiés dans le cadre de la révision du PPRNi de l'Azergues. La révision a été prescrite par arrêté préfectoral le 3 Janvier 2019.**

Les nouveaux aléas doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme. Un porter à connaissance (PAC) de 2018 précise les dispositions à appliquer pour la gestion du risque inondation sur le bassin-versant de l'Azergues pendant la période transitoire allant du PAC à l'approbation du PPR inondation (cf. annexe 07.13). Ce PAC sert d'accompagnement à la circulaire préfectorale du 17 février 2006 concernant la "prise en compte du risque inondation hors Rhône Saône dans les documents d'urbanisme et autorisation d'occupation".

La nouvelle connaissance des aléas a pour conséquences au regard des aléas du PPRNi de 2008 :

- la modification des surfaces classées en zone inondable ;
- le changement éventuel des niveaux d'aléas en fonction de la variation des hauteurs de submersion et des vitesses d'écoulement ;

La révision du PPRNi requiert de suivre une procédure réglementaire assez longue, qui comporte une phase d'association avec les communes et organismes associés, une phase de concertation avec le public et des procédures de consultation (enquête publique notamment).

Il est donc utile de clarifier les dispositions à appliquer en matière d'autorisation d'urbanisme, durant la période qui s'étend du Porter à Connaissance des nouveaux aléas jusqu'à l'approbation du nouveau PPRNi.

## Gestion de la phase transitoire pour les décisions d'urbanisme

Pour les communes concernées par le PPRi de 2008, dont fait partie la commune de Civrieux-d'Azergues :

**Le PPRNi de 2008 reste opposable** jusqu'à l'approbation d'un nouveau PPRNi. Cependant, **la nouvelle connaissance des aléas doit être prise en compte**. Il convient dans ce cas d'**appliquer la règle la plus contraignante**, à savoir :

- **Secteur hors zonage du PPRNi de 2008 présentant de nouveaux aléas** : recours aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme ; analyse du projet au regard du niveau de l'aléa porté à connaissance. Voir les principes ci-dessous.
- **Secteur concerné par le même aléa** : le PPRNi approuvé s'applique, mais la décision d'urbanisme devra tenir compte de la règle la plus contraignante entre le règlement du PPRNi de 2008 et le PAC.
- **Secteur concerné par un aléa plus fort que le PPRNi de 2008** : le PPRNi approuvé s'applique, mais la décision d'urbanisme devra tenir compte de la règle la plus contraignante entre le règlement du PPRNi de 2008 et le PAC.
- **Secteur concerné par un aléa moins fort que le PPRNi de 2008** : le PPRNi approuvé, plus contraignant et valant servitude d'utilité publique, s'applique aux décisions d'urbanisme.

## Prise en compte des nouveaux aléas dans le document d'urbanisme

Les principes qui président à la gestion du risque inondation sont les suivants :

1. **la préservation des champs d'expansion des crues** : il s'agit de zones inondables peu ou non urbanisées et peu aménagées dans le lit majeur et qui contribuent au stockage ou à l'écrêtement des crues ;
2. **l'obligation de ne pas augmenter la vulnérabilité par de nouveaux projets** afin :
  - d'assurer la sécurité des personnes en interdisant les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses ou la sécurité des personnes ne peut être garantie ;
  - de limiter les dommages aux biens et aux activités sociales et économiques en maîtrisant le développement urbain en zone inondable ou en le conditionnant au respect de prescriptions ;
3. **l'obligation de ne pas implanter en zone inondable les établissements les plus sensibles**, tels que les bâtiments, équipements et installations intéressant la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public.

### 1/ En zone d'aléa fort, représentée en hachures violet foncé sur le document graphique - plan des risques inondation (plan 05.3)

**Le principe qui prévaut est celui de l'inconstructibilité.**

Toute construction nouvelle est **interdite**.

**Par exception** sont autorisés, sous réserve de prendre en compte le risque inondation dans leur conception (cf. paragraphe 3/) :

- les reconstructions après démolition sous réserve que :
  - la surface d'emprise au sol des bâtiments démolis ne soit pas augmentée,
  - la destruction ne soit pas consécutive à une inondation ;
- les changements de destination sans augmentation de la vulnérabilité\* ;
- les bâtiments agricoles \*ouverts ;
- les équipements particuliers non vulnérables tels que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;

- les équipements et installations de loisirs (espaces verts, aires de sports et de loisirs en plein air, aires de jeux, équipements sportifs ...).

L'emprise au sol totale des surfaces nouvellement construites, annexes ou extension, ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup> ;

- Les infrastructures, installations et ouvrages d'intérêts publics, sous réserve que celles-ci ne puissent être réalisées hors zone inondable : stations de traitement des eaux usées, stations de traitement d'eau potable, réseaux de transport, réseaux divers (électriques, eaux ...), etc ;
- les piscines et terrasses sous réserves d'être réalisées au niveau du terrain naturel ;
- les clôtures réalisées sans fondation faisant saillie au sol et ne comportant pas de muret de soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Le cas échéant, certains projets pourront faire l'objet d'une analyse au cas pas cas. Ils devront être soumis pour avis à la DDT du Rhône (Unité prévention des risques).

## **2/ En zone d'aléa faible et moyen, représentées respectivement par des hachures violet clair et violet moyen sur le document graphique - plan des risques inondation (plan 05.3)**

### 2.1/ En zone urbanisée :

#### **Le principe qui prévaut est la constructibilité avec prescription**

Sauf exception, toute construction nouvelle est autorisée sous réserve de prendre en compte le risque inondation (cf. paragraphe 3/) et que le coefficient d'emprise\* (CES) au sol ne dépasse pas 50 %.

Par exception, sont interdits :

- la reconstruction après sinistre lorsque la destruction est consécutive à une inondation ;
- la réalisation et l'extension de parkings souterrains ;
- la réalisation et l'extension de sous-sol sous la cote réglementaire ;
- la création, la reconstruction et l'extension des établissements sensibles ;
- la création et l'extension de campings ainsi que l'aménagement d'aire d'accueil permanent ou temporaire de caravanes, mobil-homes, camping-car ... ;
- l'implantation nouvelle d'établissements recevant du public (ERP) de catégorie 1, 2 et 3 au sens de l'article R.123-19 du code de la construction et de l'habitation ;
- l'extension ou l'aménagement d'ERP\* de catégorie 2 ou 3 qui entraîne le passage à une catégorie supérieure ;
- toute extension ou aménagement d'ERP\* entraînant le passage à la 1ère, 2 ou 3ème catégorie.

Le cas échéant, certains projets pourront faire l'objet d'une analyse au cas pas cas. Ils devront être soumis pour avis à la DDT du Rhône (Unité prévention des risques).

### 2.2/ Dans les champs d'expansion des crues :

#### **Le principe qui prévaut est celui de l'inconstructibilité.**

Toute construction nouvelle est interdite.

Par exception sont autorisés, sous réserve de prendre en compte le risque inondation dans leur conception (cf. paragraphe 3/) :

- les reconstructions après démolition sous réserve que :
  - la surface d'emprise au sol des bâtiments démolis ne soit pas augmentée,
  - la destruction ne soit pas consécutive à une inondation ;
- les changements de destination sans augmentation de la vulnérabilité ;

- les bâtiments agricoles ouverts ;
- les équipements particuliers non vulnérables tels que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ;
- les équipements et installations de loisirs (espaces verts, aires de sports et de loisirs en plein air, aires de jeux, équipements sportifs ...).

L'emprise au sol totale des surfaces nouvellement construites, annexes ou extension, ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup> ;

- Les infrastructures, installations et ouvrages d'intérêts publics, sous réserve que celles-ci ne puissent être réalisées hors zone inondable : stations de traitement des eaux usées, stations de traitement d'eau potable, réseaux de transport, réseaux divers (électriques, eaux ...), etc ;
- les piscines et terrasses sous réserves d'être réalisées au niveau du terrain naturel ;
- les clôtures réalisées sans fondations faisant saillie au sol et ne comportant pas de muret de soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ;
- les extensions limitées à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- la réalisation et l'extension de parkings à l'exception des parkings souterrains sous réserve que leur réalisation ne soit pas envisageable en dehors de zone inondable.

Le cas échéant, certains projets pourront faire l'objet d'une analyse au cas par cas. Ils devront être soumis pour avis à la DDT du Rhône (Unité prévention des risques).

### **3/ Dispositions communes à toutes les zones**

Les constructions, installations et équipements autorisés aux paragraphes précédents doivent respecter les principes de prise en compte du risque inondation dans leur conception.

Plus particulièrement, ils doivent respecter les prescriptions suivantes :

- la cote altimétrique du premier plancher habitable ou fonctionnel doit être située au-dessus de la cote réglementaire de référence ;
- ils ne doivent pas modifier l'écoulement hydraulique de la zone et ni aggraver le risque inondation ;
- ils doivent respecter les dispositions réglementaires fixées par les procédures d'autorisation ou de déclaration au titre du Code de l'Environnement ;
- le fonctionnement des équipements, installations, infrastructures et ouvrages d'intérêts publics ne doit pas être perturbé en cas de crue ;
- les aménagements tels que les parkings doivent être perméables et réalisés au niveau du terrain naturel sans remblais.

**Un recul de 10m** de part et d'autre des **berges** des cours d'eau est à prendre en compte pour toute construction ou reconstruction. Voir les cas particuliers explicités dans le glossaire de la note de gestion de la période transitoire en annexe du PLU.

**Les remblais et talus sont interdits** sauf ceux :

- liés à la mise hors d'eau des bâtiments, des équipements publics et aux infrastructures de transport dans la mesure où ils ne font pas obstacle au libre écoulement de l'eau ;
- ceux nécessaires à l'amélioration des écoulements de cours d'eau, et ayant fait l'objet d'une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre du Code de l'Environnement.

### **RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN**

Une étude des risques géologiques a été menée à l'échelle du territoire communal par le bureau d'études Anteagroup en 2020 et 2021.

L'étude a montré que la commune est concernée par des aléas :

- faible et moyen de glissement de terrain,
- moyen et fort de chute de blocs.

Une carte de constructibilité, résultant du croisement de la carte des aléas et des enjeux du PLU, a été réalisée. Le découpage suivant est adopté :

- Secteurs en aléa faible : zone constructible avec recommandations générales et particulières ;
- Secteurs en aléa moyen des zones urbanisées (U ou AU) : zone constructible avec recommandations générales et particulières ;
- Secteurs en aléa moyen des zones agricoles (A) : zone inconstructible sauf pour les bâtiments agricoles et d'activités économiques, pour lesquels seront autorisés, avec recommandations générales et particulières, les extensions ou annexes nécessaires à des mises aux normes ou des changements de destination sans augmentation de vulnérabilité ;
- Secteurs d'aléa moyen des zones naturelles (N) : zone inconstructible (pas de bâtiment identifié dans ces secteurs donc pas d'extension ou annexe possible) ;
- Secteur d'aléa fort : zone inconstructible.

Une carte de constructibilité, qui reprend ce découpage, a été réalisée.

**Les secteurs d'aléa fort « zone inconstructible (ZN) » et « zone inconstructible (ZA) », représentés respectivement en violet et en rose sur le document graphique - plans des risques et contraintes (plan 05.2) :**

**Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa fort** ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux, ni installation.

Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones d'aléa fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.

**Les secteurs d'aléa moyen "zone constructible sous conditions", représentés en orange sur le document graphique - plans des risques et contraintes (plan 05.2) :**

### **1/ Les zones urbanisées et urbanisables :**

**Les zones situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain »** pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- **étude de sol :**
  - la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'études spécialisé (étude niveau G2-AVP au sens de la norme NF P94-500).
- **terrassements :**
  - fondations au rocher recommandées.
  - fonds de talwegs à éviter.
  - conception des remblais selon les règles de l'art : pente adaptée, dispositif d'accrochage en redans et base drainante.
  - conception des soutènements (mur, enrochements, etc.) selon les règles de l'art.
- **gestion des eaux :**
  - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
  - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en crêtes de versants et de talus.
  - raccordement des eaux pluviales et usées au réseau collectif ; En cas d'impossibilité, il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique précisant le dispositif à mettre œuvre et démontrant la capacité des sols à le recevoir.

**Les zones situées en secteur d'aléa moyen « chute de blocs »** pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- **conception d'une protection contre cet aléa afin de protéger personnes, biens et réseau.**

## **2/ Les zones agricoles :**

**Les zones situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain »** ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux, ni installation à l'exception les bâtiments agricoles et d'activités économiques, pour lesquels seront autorisés, avec recommandations générales et particulières, les extensions ou annexes nécessaires à des mises aux normes ou des changements de destination sans augmentation de vulnérabilité.

Les constructions autorisées pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- **étude de sol :**
  - la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'études spécialisé (étude niveau G2-AVP au sens de la norme NF P94-500).
- **terrassements :**
  - fondations au rocher recommandées.
  - fonds de talwegs à éviter.
  - conception des remblais selon les règles de l'art : pente adaptée, dispositif d'accrochage en redans et base drainante.
  - conception des soutènements (mur, enrochements, etc.) selon les règles de l'art.
- **gestion des eaux :**
  - toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
  - on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en crêtes de versants et de talus.
  - raccordement des eaux pluviales et usées au réseau collectif ; En cas d'impossibilité, il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique précisant le dispositif à mettre œuvre et démontrant la capacité des sols à le recevoir.

**Les zones situées en secteur d'aléa moyen « chute de blocs »** ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux, ni installation à l'exception les bâtiments agricoles et d'activités économiques, pour lesquels seront autorisés, avec recommandations générales et particulières, les extensions ou annexes nécessaires à des mises aux normes ou des changements de destination sans augmentation de vulnérabilité.

Les constructions autorisées pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- **conception d'une protection contre cet aléa afin de protéger personnes, biens et réseau.**

## **3/ Les zones naturelles**

**Les zones situées en secteur d'aléa moyen** ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux, ni installation.

**Les secteurs d'aléa faible "zone constructible sous conditions », représentés en jaune sur le document graphique - plans des risques et contraintes (plan 05.2) :**

**Toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa faible « glissement de terrain »** pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :

- **étude de sol :**
  - la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'études spécialisé (étude niveau G2-AVP au sens de la norme NF P94-500).
- **terrassements :**
  - fondations au rocher recommandées.
  - fonds de talwegs à éviter.
  - conception des remblais selon les règles de l'art : pente adaptée, dispositif d'accrochage en redans et



base drainante.

- conception des soutènements (mur, enrochements, etc.) selon les règles de l'art.

## - gestion des eaux :

- toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
- on veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en crêtes de versants et de talus.
- raccordement des eaux pluviales et usées au réseau collectif ; En cas d'impossibilité, il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique précisant le dispositif à mettre œuvre et démontrant la capacité des sols à le recevoir.

Dans les zones d'aléas moyen à fort de mouvements de terrain, les constructions et installations nouvelles de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts et affouillements, forages et exhaussements doivent à la fois :

- garantir la stabilité géotechnique du sol et du sous-sol des constructions, travaux et ouvrages et ne pas porter atteinte à la sécurité de ses occupants ou utilisateurs, ni celle des tiers ;
- ne pas constituer un obstacle aux régimes hydrauliques de surface et souterrains qui soit de nature à porter atteinte à la sécurité publique

A défaut, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Les règles de construction ou de gestion des rejets spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation, en annexe du Plan Local d'Urbanisme. L'application de ces mesures est à la charge entière du maître d'ouvrage, le propriétaire ou l'exploitant étant responsable vis-à-vis des occupants ou usagers.

## RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 (faible) au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

## TRANSPORT DE MARCHANDISES DANGEREUSES

La commune est concernée par 2 canalisations de transport de gaz dont les caractéristiques sont les suivantes :

### Ouvrages traversant la commune :

| Nom canalisation  | Pression Maximale de Service (Bar) | Diamètre Nominal (-) | longueur sur la commune (en mètres) | Implantation | Distances SUP en mètres (de part et d'autres de la canalisation) |      |      |
|-------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------|------------------------------------------------------------------|------|------|
|                   |                                    |                      |                                     |              | SUP1                                                             | SUP2 | SUP3 |
| TRIANGLE LYONNAIS | 54                                 | 300                  | 511                                 | enterré      | 85                                                               | 5    | 5    |

### Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :

| Nom canalisation  | Pression Maximale de Service (Bar) | Diamètre Nominal (-) | Implantation | Distances SUP en mètres (de part et d'autres de la canalisation) |      |      |
|-------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|------------------------------------------------------------------|------|------|
|                   |                                    |                      |              | SUP1                                                             | SUP2 | SUP3 |
| ANTENNE DE TARARE | 54                                 | 200                  | enterré      | 45                                                               | 5    | 5    |

### **La servitude d'utilité publique d'implantation et de passage impose les contraintes suivantes :**

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée "bande étroite" ou "bande de servitudes fortes", GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle des ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également "bande large" ou "bande de servitudes faibles", dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment par l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

### **La servitude d'utilité publique d'effets impose les contraintes suivantes en termes d'urbanisation :**

Zone de SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

Zone de SUP 2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Zone de SUP 3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

### **La réglementation anti-endommagement :**

Le code de l'environnement impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice [www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr)) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

GRTgaz doit être informé de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones impactées par ses ouvrages.

**Sont admis, dans l'ensemble des zones du PLU, sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques et nécessaires à leur fonctionnement et à leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.**

Se reporter aux servitudes d'utilité publique annexées au PLU pour connaître l'ensemble des dispositions applicables.

## 5. DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LE RESEAU ELECTRIQUE

---

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme) et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R121-28 du même code). A ce titre les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 Novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Les ouvrages génèrent une servitude I4 et sont présents dans les zones U, A et N (et les secteurs As, NL et Nzh) du présent PLU de la commune de Civrieux- d'Azergues.

## 6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

---

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

### PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sont soumis aux règles suivantes:

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- la démolition totale est interdite,
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.

### PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

#### Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment ; bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

### Arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique sont à conserver.

Lorsque, pour des raisons de sécurité, l'état sanitaire ou la dangerosité d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

## **7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

---

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

### **MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain ;
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

### **PROJET URBAIN**

#### Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

#### Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Le droit de préemption urbain a été instauré par délibération du Conseil municipal du 26/01/2009.

## MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE URBAINE

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme dispose : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose."

**Les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme précité ne s'appliquent pas dans la zone U du présent PLU. Pour cette zone et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.**

**Les dispositions de l'article R151-21 restent applicables pour la zone AU.**

## 8. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

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

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

### **Art. \*R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

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

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

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination\* et aménagements\* prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

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

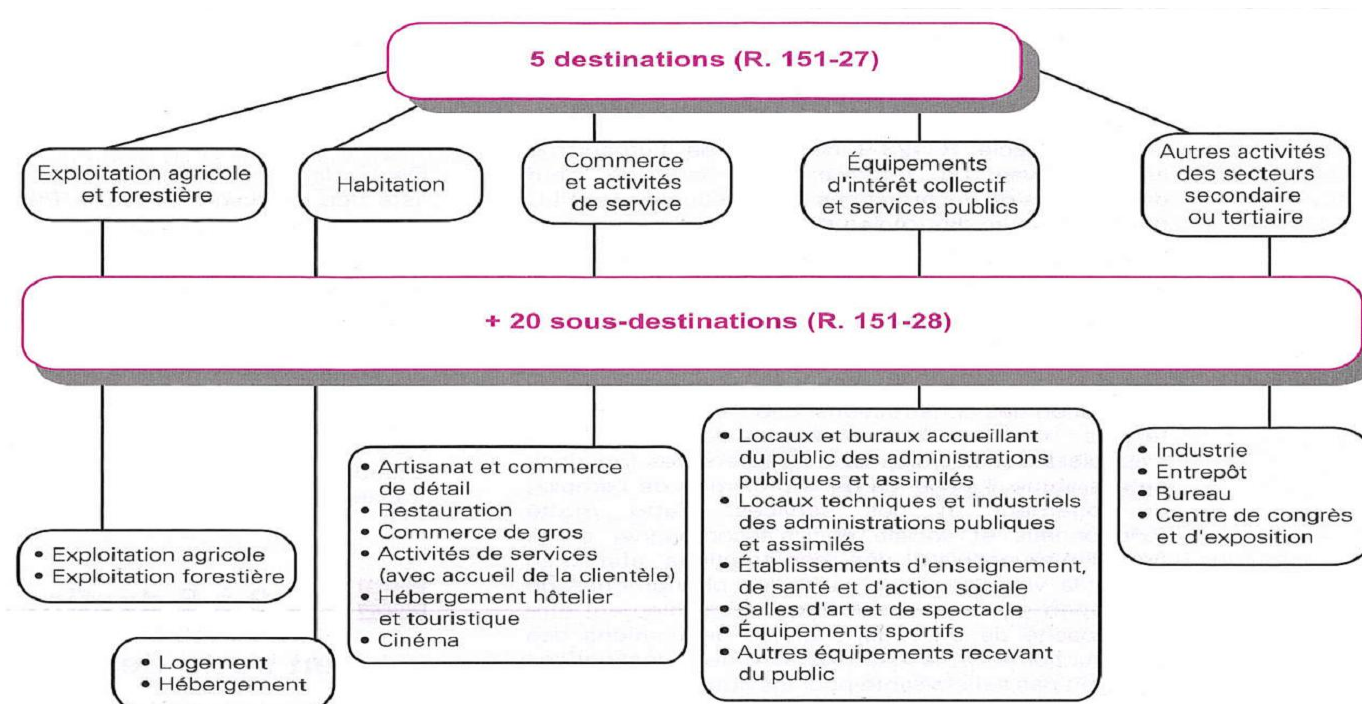
- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver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

Peuvent être autorisées en zone N :

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

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

Les destinations officielles reconnues par le code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Article R151-27 du Code de l'Urbanisme).



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1<sup>er</sup> de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,



les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## 10. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DÉPARTEMENTALES

---

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves (avis, interdictions,...) pour des raisons de sécurité. Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

## 11. ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE

---

En ce qui concerne l'assainissement, le règlement doit être complété par les dispositions générales suivantes :

- L'extension de l'urbanisation (construction dans les zones urbaines « U » et à urbaniser « AU ») est conditionnée à la desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement. Aussi, dans ces zones, l'alimentation en eau potable par une ressource privée et le recours à un dispositif d'assainissement non collectif doivent être strictement interdits.



- Alimentation en eau potable par une ressource privée :

Dans les agricoles et naturelles, l'utilisation d'une ressource privée pour l'alimentation en eau potable en l'absence du réseau de distribution public ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

- l'utilisation d'une ressource privée à usage unifamilial est soumise à déclaration auprès du maire de la commune concernée,
- l'utilisation d'une ressource en eau privée pour l'alimentation en eau potable de plus d'une famille, des établissements recevant du public et des ateliers de transformation alimentaire (salles de traite, laiteries, fromageries ... ), est soumise à autorisation préfectorale.
- la potabilité des ressources, leur protection effective vis-à-vis des pollutions accidentelles et chroniques et la disponibilité des ressources, qui doivent pouvoir alimenter les bâtiments desservis en période d'étiage, doivent être assurées.

(N.B.: ce dernier point doit faire l'objet d'une attention particulière par l'autorité en charge de délivrer le permis de construire. Des informations précises (dont le débit à l'étiage) doivent être demandées au pétitionnaire dans le cadre de la déclaration d'ouvrage de prélèvement d'eau, qui doit être complétée par une analyse d'eau conforme lorsqu'il s'agit d'eau destinée à la consommation humaine.)

En matière de gestion des réseaux, les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires, contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé. Toute communication entre des installations privées (alimentées par des puits, forages ou réutilisation des eaux de pluie) et les canalisations de la distribution publique est formellement interdite.

## 12. RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

---

Il est rappelé que la récupération des eaux de pluie doit s'effectuer à l'aval de toitures inaccessibles et que leurs usages à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent s'effectuer dans le respect des normes réglementaires, en particulier en ce qui concerne :

- Les usages autorisés

- les usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.),
- à l'intérieur des habitations : alimentation des chasses d'eau et lavage des sols,
- à titre expérimental, le lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté (déclaré auprès du ministère en charge de la santé) de l'eau de pluie, assurant notamment une désinfection,
- les usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

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

- Les règles techniques générales

- tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau potable est interdit,
- à proximité immédiate de chaque point de soutirage d'eau de pluie, doit être implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

- Les règles techniques spécifiques en cas de réseau d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment :

- dans les bâtiments à usage d'habitation, la présence de robinets de soutirage distribuant chacun des eaux de qualité différente (eau potable / eau de pluie) est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. Les robinets d'eau de pluie sont verrouillables,
- les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, doivent être repérées de façon explicite par un pictogramme « Eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie des vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.



## **Titre 2: Dispositions applicables à la zone urbaine dite « zone U »**

---



## Caractéristiques de la zone

Zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune.

**La zone urbaine est découpée en cinq secteurs liés aux destinations des constructions :**

- Un secteur « Centre-village » correspondant au village historique de Civrieux-d'Azergues, zone centrale multifonctionnelle de la commune dénommée « **La Centralité** »
- Un secteur « **la première couronne** » correspondant aux secteurs périphériques en lien direct avec le centre-village à vocation multifonctionnelle
- Un secteur « **les quartiers résidentiels** » correspondant aux zones plus éloignées des centralités et à dominante résidentielle
- Un secteur « **les activités commerciales** » correspondant à la partie commerciale des zones d'activités du Pontet et des Près secs
- Un secteur « **les activités industrielles** » correspondant à la partie à dominante industrielle des zones d'activités du Pontet et des Près secs

Elle est également découpée en cinq secteurs liés aux densités :

- Un secteur de **Densité 1** qui correspond aux cœurs anciens urbains denses aux caractéristiques urbaines et architecturales homogènes
- Un secteur de **Densité 2** au tissu urbain mixte et porteur de densification potentielle dont la cohérence et la lisibilité urbaine doivent être renforcées
- Un secteur de **Densité 3** correspondant aux quartiers pavillonnaires denses
- Un secteur de **Densité 4** correspondant aux quartiers périphériques, secteurs de transition avec l'espace naturel et agricole
- Un secteur de **Densité 5** correspondant aux zones d'activités actuelles, commerciale et industrielle

**La zone urbaine est concernée par :**

- Des **servitudes de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ». Se reporter à l'article U1.3 du règlement de la présente zone.
- Des **secteurs de mixité fonctionnelle, mis en place au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « *définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions* ».
- Le **rez de chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial à protéger »** au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme doit obligatoirement être affecté à un usage « d'artisanat et de commerce de détails »
- Une **protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal du 19/01/2009 et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

La zone U est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise aux règlements du **PPRNI approuvé de 2008**. Toute construction et aménagement doivent prendre en compte l'existence de ces risques. Se reporter aux dispositions générales du règlement du PLU et au PPRNi annexé au PLU.

Elle est également concernée par **des aléas faible, moyen et fort d'inondation** identifiés dans le cadre de la **révision du PPRNi** (repérés par des hachures violettes sur le document graphique - plan des aléas inondations 05.3) (Cf. article 4 des dispositions générales et la note de gestion de la phase transitoire en annexe 07.13 du PLU).

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les zones de constructibilités « constructible sous conditions (aléa faible) », « constructible sous conditions (aléa moyen) » et « inconstructible (ZN) » (repérées respectivement par des hachures jaunes, oranges et violettes sur le document graphique - plan des risques et contraintes 05.2 (Cf. article 4 des dispositions générales et annexe 07.7 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 17/12/2020.

Le ravalement des façades est soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 17/12/2020.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17/12/2020.

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

## Article U1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### U 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

### U 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Les destinations et sous-destinations sont admises sous réserve des dispositions relatives au PPRNi.

| ZONES URBAINES                                                                     | Centralité | Première couronne | Quartiers résidentiels | Activité commerciale | Activité Industrielle |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Destinations</b>                                                                |            |                   |                        |                      |                       |
| <b>HABITATIONS</b>                                                                 |            |                   |                        |                      |                       |
| Logement                                                                           | V          | V                 | V                      | X                    | X                     |
| Hébergement                                                                        | V          | V                 | V                      | X                    | X                     |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>                                            |            |                   |                        |                      |                       |
| Artisanat et commerce de détail                                                    | C1         | X                 | X                      | C4                   | C5                    |
| Restauration                                                                       | V          | C3                | X                      | C5                   | X                     |
| Commerce de gros                                                                   | X          | X                 | X                      | X                    | X                     |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | C1         | C7                | C3                     | C6                   | X                     |
| Hébergement hôtelier et touristique                                                | V          | V                 | X                      | X                    | X                     |
| Cinéma                                                                             | V          | V                 | X                      | X                    | X                     |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |            |                   |                        |                      |                       |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V          | V                 | X                      | V                    | X                     |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V          | V                 | V                      | V                    | V                     |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V          | V                 | X                      | V                    | X                     |
| Salles d'art et de spectacles                                                      | V          | V                 | X                      | V                    | X                     |
| Équipements sportifs                                                               | V          | V                 | V                      | V                    | X                     |
| Autres équipements recevant du public                                              | V          | V                 | X                      | V                    | V                     |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                                         |            |                   |                        |                      |                       |
| Exploitation agricole                                                              | X          | X                 | X                      | X                    | X                     |
| Exploitation forestière                                                            | X          | X                 | X                      | X                    | X                     |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                       |            |                   |                        |                      |                       |
| Industrie                                                                          | C2         | C2                | C3                     | X                    | V                     |
| Entrepôt                                                                           | X          | X                 | X                      | X                    | V                     |
| Bureau                                                                             | V          | V                 | C3                     | V                    | V                     |
| Centre de congrès et d'exposition                                                  | V          | V                 | X                      | X                    | X                     |

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

**C1** : dans la limite de 300 m² de surface de plancher\*

**C2** : sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation et sous réserve de s'intégrer dans le volume de l'habitation et dans la limite de 25% de la surface totale de plancher\*

**C3** : Dans la limite de 150 m² de surface de plancher

**C4** : sous réserve que la surface de plancher \*soit supérieure à 300 m²

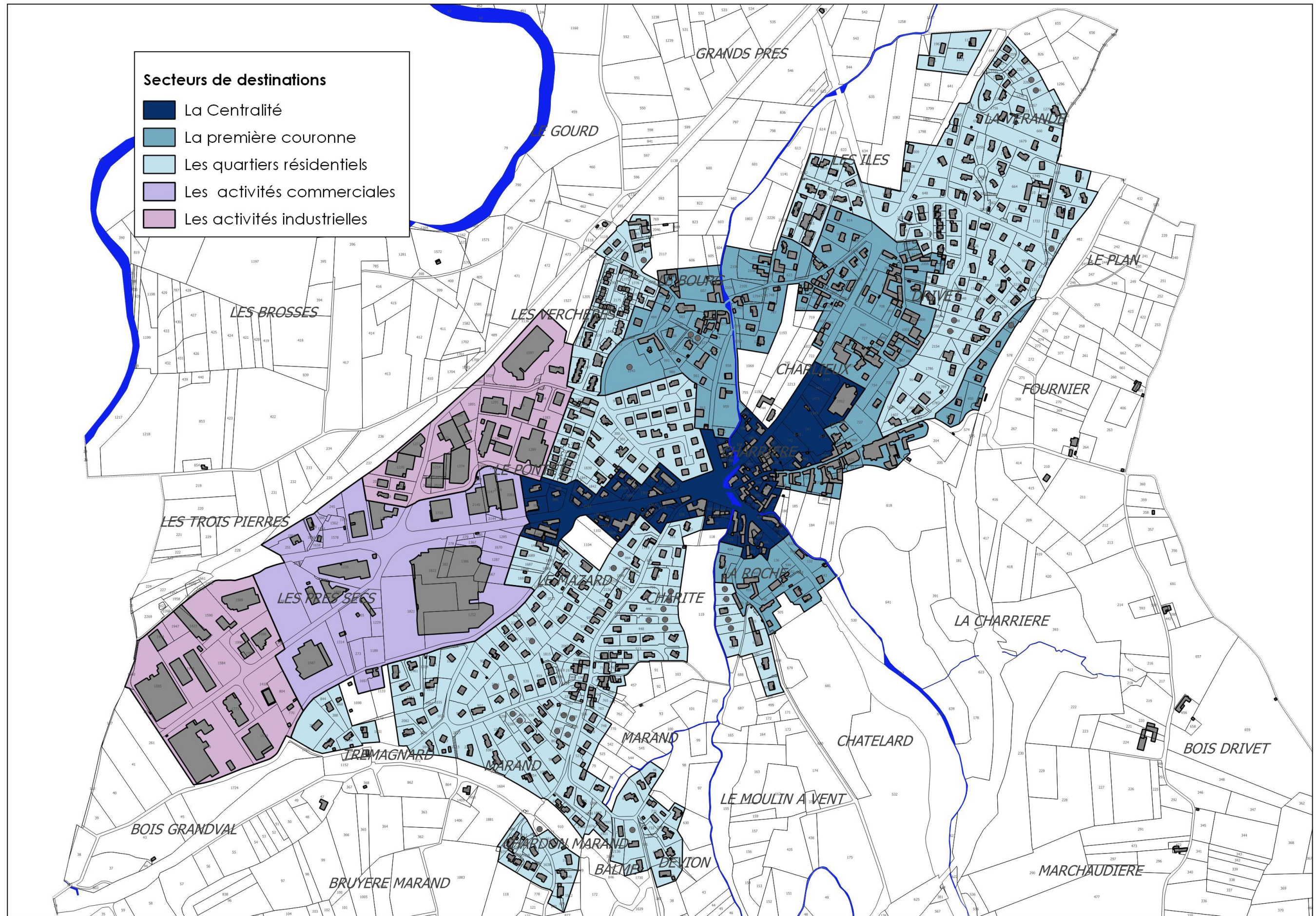
**C5** : Les constructions sont autorisées sous réserve de s'implanter dans le même volume qu'une autre activité autorisée dans la zone et dans la limite de 20% de la surface totale de plancher.

**C6** : autorisées sous réserve que la surface de plancher\* totale ne dépasse pas 600 m²

**C7** : autorisées sous réserve que la surface de plancher\* totale ne dépasse pas 400 m²











### U1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

#### **Mixité sociale :**

*Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination\*, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Lors de la réalisation d'un programme comprenant 4 logements et plus l'opération devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

#### **Mixité fonctionnelle :**

*Article R.151-37 du Code de l'Urbanisme*

Au sein du secteur de diversité commerciale instauré au titre de l'article R 151-37 du Code de l'Urbanisme, toute opération supérieure à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* devra réserver au moins 15 % de sa surface à une ou plusieurs des sous-destinations suivantes:

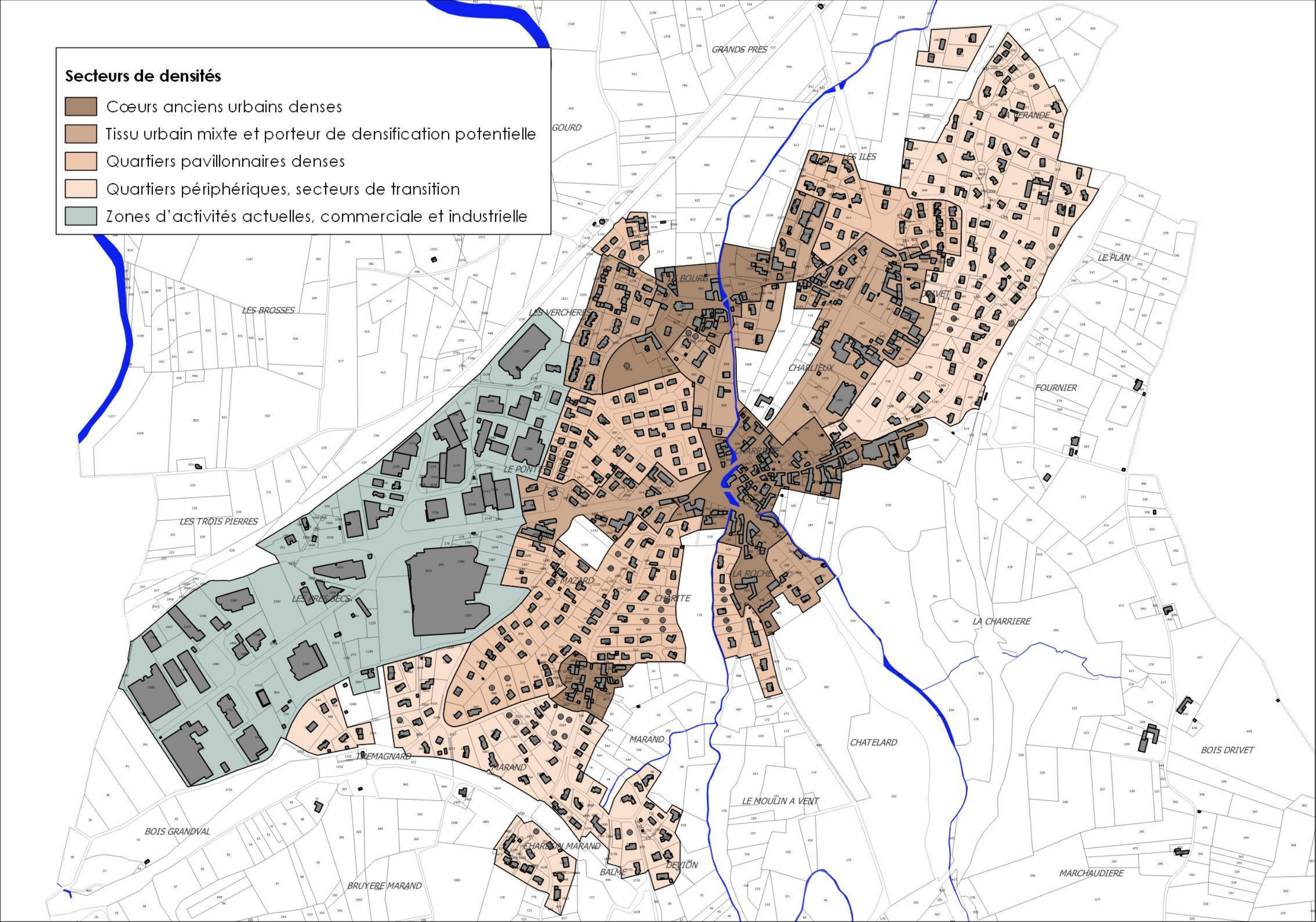
- de l'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- de la restauration ;
- des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme*

Le rez-de-chaussée des constructions repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial à protéger » au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme doit être obligatoirement affecté à un usage d'artisanat et commerce de détail,











## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

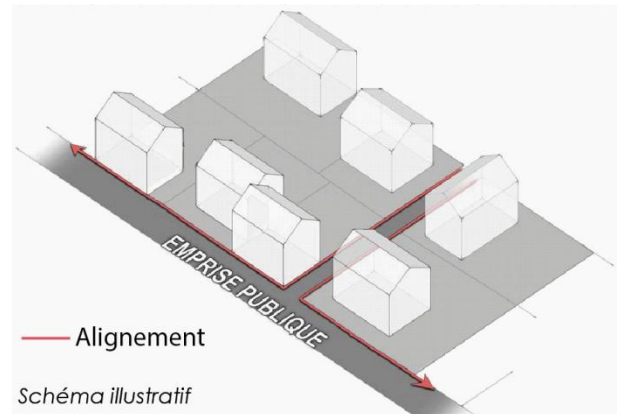
### U 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

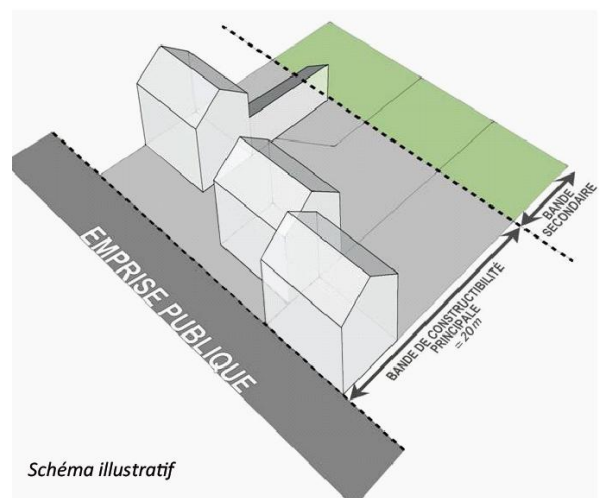


Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

#### Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*. On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 20 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



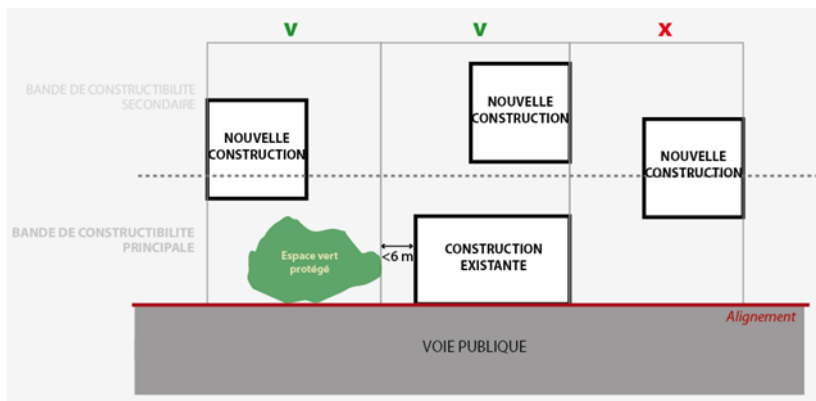
#### Le secteur concerné par les bandes de constructibilité est le secteur de densité 1 « cœur ancien » :

Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront :

- **Secteurs de densité 1 :**

Les constructions devront prioritairement s'implanter dans la bande de constructibilité principale sauf si celle-ci est concernée par les cas suivants :

- o en présence d'une protection particulière liée à la prise en compte du paysage, du patrimoine, de l'environnement ou des risques naturels rendant la bande de constructibilité principale totalement ou partiellement inconstructible,
- o si la longueur de la limite du tènement donnant sur la voie publique est vierge de toute construction sur une distance inférieure à 6 mètres.



**Dans la bande de constructibilité principale,** les constructions s'implanteront à l'**alignement\*** actuel ou futur ou en continuité des constructions implantées sur les parcelles voisines.

**Dans la bande constructibilité secondaire,** l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

- **Secteur de densité 2 :**

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- **Secteurs de densité 3 :**

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres.

- **Secteur de densité 4 :**

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres

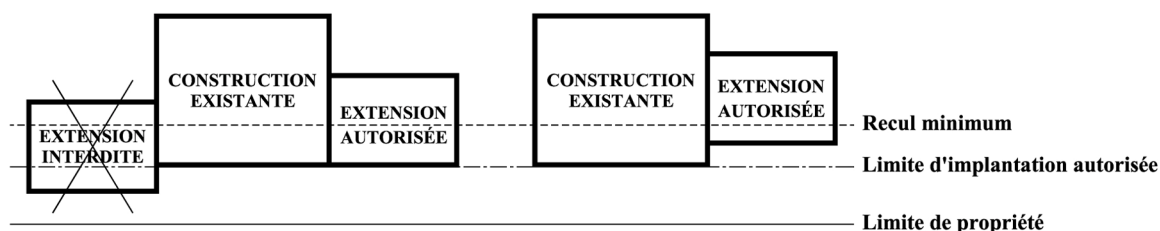
- **Secteur de densité 5 :**

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

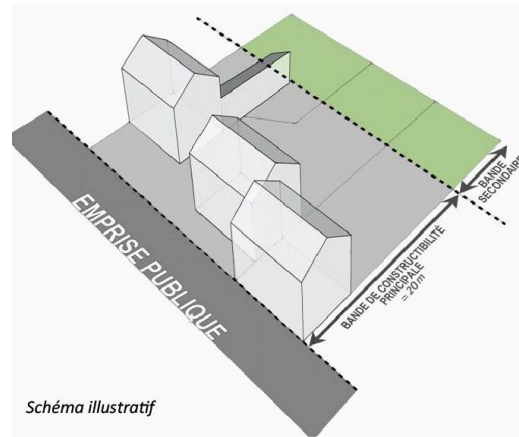
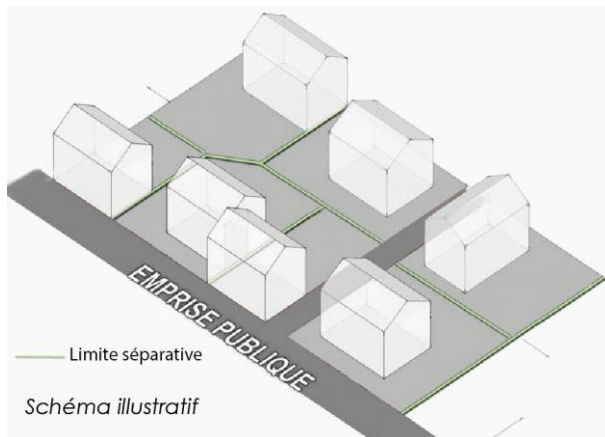
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension.



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



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



Par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelles, les constructions s'implanteront :

- **Secteur de densité 1 :**

- o Bande de constructibilité principale (20 m) : sur au moins une limite séparative (ordre semi-continu ou continu). Dans le cas d'un retrait, ce dernier sera au moins égale à 4 mètres. La continuité bâtie à l'alignement sera dans ce cas maintenue au moyen de l'édification d'un mur de clôture.
- o Bande de constructibilité secondaire :
  - Soit avec un retrait minimum de 4 mètres
  - Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres (cf. schéma ci-après). Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,00 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition :
    - qu'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur
    - qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.

- **Secteurs de densité 2:**

- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres
- Soit en limite à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres (cf. schéma ci-après). Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,00 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition :
  - qu'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur
  - qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.

- **Secteur de densité 3 :**

- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres
- Soit sur une seule limite latérale à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres (cf. schéma ci-après). Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,00 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition :
  - qu'il existe déjà une construction édifée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur
  - qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.
- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 8 mètres en limites de zones A ou N

- **Secteur de densité 4 :**

- o Avec un retrait minimal de 4 mètres. Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 8 mètres en limites de zones A et N.

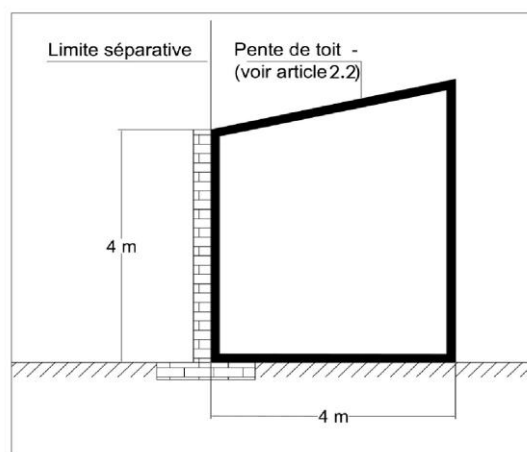
- **Secteur de densité 5 :**

- o Soit sur limites séparatives
- o Soit avec un retrait minimal de 3 mètres

Cas particulier des constructions inférieures ou égale à 3,5 mètres de hauteur réalisées en limite de propriété (secteurs 1, 2, 3) :

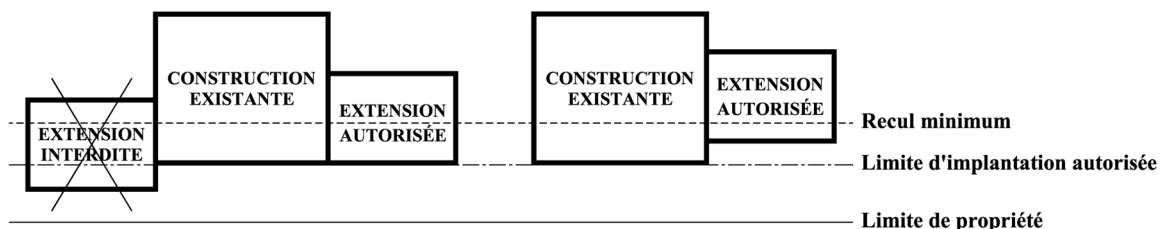
La construction des bâtiments dont la hauteur mesurée sur ladite limite ne dépasse pas **4,00 mètres** est autorisée.

Entre la limite de propriété et la limite de recul (c'est-à-dire 4,00 m), la hauteur de tout point de la construction doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



## ***Implantation des constructions sur un même tènement***

Dans **les secteurs de densité 4**, la distance entre deux constructions ayant une emprise au sol\* supérieure à 50 m² ne peut être inférieure à 8 mètres.

## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale prise à l'égout du toit ou à l'acrotère et mesurée jusqu'au terrain naturel (altimétrie NGF- Nivellement Général de la France). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Dans le secteur de **densité 1**, les volumes doivent tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents, dans le respect de la silhouette générale de la rue sans pouvoir dépasser 9 mètres

Dans les autres secteurs, la hauteur maximale des constructions **est limitée à** :

- Dans les secteurs **de densité 2** : à 9 mètres et à 4,00 mètres pour les annexes.
- Dans le secteur **de densité 3 et 4** : à 7,00 mètres et à 4,00 mètres pour les annexes.
- Dans le secteur **de densité 5** : à 11 mètres.

Ces hauteurs peuvent être majorées d'un mètre si le rez-de-chaussée de la construction est occupé par :

- De l'artisanat et commerce de détail
- Des activités de service avec accueil d'une clientèle;
- De la restauration
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## Emprise au sol

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriel dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes si leur emprise est supérieure à 30m<sup>2</sup>

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions : les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines, les annexes si leur emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à :

- Dans le secteur de **densité 3** : 0,30
- Dans le secteur de **densité 4** : 0,20

Dans les autres secteurs de densité, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

L'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra être augmentée dans la limite de 20 % sans pouvoir dépasser 20% de la surface de plancher\* existante, sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale existante, ou à la réalisation d'une construction annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **U2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit:

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **U2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les aménagements devront permettre de limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

### **Coefficient de surface de Pleine Terre**

Le Coefficient de Pleine Terre est calculé en rapport au tènement ou à l'unité foncière.

Le Coefficient de Pleine Terre imposé peut être mutualisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\*.

**Définition de la pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...).

Le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à :

- Dans le secteur de **densité 1** : 20% sur les espaces non bâtis
- Dans les secteurs de **densité 2** : 30% de la surface du tènement ou de l'unité foncière

- Dans les secteurs de **densité 3** : 30% de la surface du tènement ou de l'unité foncière
- Dans les secteurs de **densité 4** : 40% de la surface du tènement ou de l'unité foncière
- Dans les secteurs de **densité 5** : 15% de la surface du tènement ou de l'unité foncière

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Espaces non bâtis et patrimoine paysager**

#### **Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général.**

Les présentes règles s'appliquent aux **espaces verts, parcs, jardins, masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage urbain ou correspond aux jardins privés. Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominants.

Les arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entraînera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

#### **Espaces boisés classés**

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

#### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places répartis de manière homogène sur le tènement pour l'ensemble des destinations à l'exception des constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la plantation d'un arbre haute tige pour 4 places réparties librement

Les aires de stationnement correspondent aux parkings localisés en surface et non intégrés à une construction.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantation d'arbres de haute tige à hauteur d'un arbre pour 150 m².

#### **Murs et murets repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général.**

Les murs et murets identifiés au plan doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

D'une manière générale, il conviendra de limiter de percements pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés. Seul 1 percement d'une largeur de 4,00 mètres pour permettre l'accès au tènement sera autorisé.

#### **Espaces partagés**

Les projets de construction de plus de 5 logements devront comprendre au moins un espace partagé d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du tènement, avec plantation d'un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m² d'espace partagé. Ces espaces pourront par exemple prendre la forme :

- d'espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés

- ou d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- ou d'espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective).

## U 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 m de l'opération.

### Stationnement automobile

#### **Dans le secteur de densité 1 « cœurs anciens »**

Les normes minimales suivantes sont exigées :

- Constructions et créations de logements :

|                                                              |                           |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Surface de Plancher par logement jusqu'à 50 m²               | 1 place de stationnement  |
| Surface de Plancher par logement comprise entre 50m² et 90m² | 2 places de stationnement |
| Surface de Plancher par logement au-delà de 90 m²            | 3 places de stationnement |

Ces places peuvent ne pas être exigées si le pétitionnaire est en mesure de démontrer que leur création porterait atteinte à la patrimonialité de la construction (ex : ouverture à agrandir dont les proportions ne seraient plus harmonieuses avec les autres percements de la façade, ouverture qui détruirait un linteau ou des piliers remarquables en pierre dorée...)

Pour toute opération à partir de 3 logements, 1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 3 logements :

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Opération de 3 logements           | 1 emplacement visiteur  |
| Opération entre 4 et 6 logements   | 2 emplacements visiteur |
| Opération entre 7 et 9 logements   | 3 emplacements visiteur |
| Opération entre 10 et 13 logements | 4 emplacements visiteur |
| Opération entre 14 et 16 logements | 5 emplacements visiteur |
| Etc...                             |                         |

- Autres destinations et sous-destinations : aucun emplacement exigé

### Dans les autres secteurs

- Constructions et créations de logements :

|                                                                                      |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Surface de Plancher par logement jusqu'à 50 m <sup>2</sup>                           | 1 place de stationnement  |
| Surface de Plancher par logement comprise entre 50m <sup>2</sup> et 90m <sup>2</sup> | 2 places de stationnement |
| Surface de Plancher par logement au-delà de 90 m <sup>2</sup>                        | 3 places de stationnement |

Pour toute opération à partir de 3 logements, 1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 3 logements :

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Opération de 3 logements           | 1 emplacement visiteur  |
| Opération entre 4 et 6 logements   | 2 emplacements visiteur |
| Opération entre 7 et 9 logements   | 3 emplacements visiteur |
| Opération entre 10 et 13 logements | 4 emplacements visiteur |
| Opération entre 14 et 16 logements | 5 emplacements visiteur |
| Etc...                             |                         |

- Constructions à usage d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail, de restaurant, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau : 1 emplacement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

|                                                       |                |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Entre 0 et 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher   | 0 emplacement  |
| Entre 26 et 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | 1 emplacement  |
| Entre 51 et 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher  | 2 emplacements |
| Entre 76 et 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher | 3 emplacements |
| Etc...                                                |                |

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 emplacement par chambre.
- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
- Constructions à usage d'industrie : 1 emplacement par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée, sans pouvoir être inférieur à 1 emplacement par activité.
- Constructions à usage d'entrepôt : 1 emplacement par tranche complète de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée, sans pouvoir être inférieur à 1 emplacement par activité.

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

| <b>Destination</b>                                                                                                 | <b>Nombre d'emplacement (1,5m²) cycle minimum</b>                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logement collectif                                                                                                 | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales                                                                                |
| Bureau- Activité de service avec accueil de clientèle                                                              | 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                        |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics<br>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 15 % de l'effectif total des salariés/agents du service accueillis simultanément dans le bâtiment<br>15 % de l'effectif total des clients/usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment |

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés au volume de la construction.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.



## Article 3 : équipements et réseaux

### U 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

**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.

Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de topographie ou de protection patrimoniale (élément à protéger, arbre ou mur à préserver, les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

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

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

## U 3.2. Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

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

#### Eaux usées non domestiques

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

### **Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites « zones AU »**

---



## ZONE AU

### Caractéristiques de la zone

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

La zone comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur AUa** correspondant au secteur de Charlieux destiné à accueillir des opérations multifonctionnelles afin de renforcer la centralité de la commune :  
Ce secteur bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et est urbanisable à court ou moyen termes.  
Son urbanisation est admise lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.  
La desserte et l'aménagement de ce secteur doit s'organiser à partir des indications de voirie, des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».  
Le secteur AUa comprend un **sous-secteur AUac** soumis à des règles de sous destinations différentes pour favoriser la diversité commerciale.
- **Les secteurs AUb**, correspondant au secteur « Le Mazard » et **AUc** au secteur de « Trémagnard /Grandval » et destinés à accueillir des opérations à vocation résidentielle.  
Ces secteurs bénéficient à leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et sont urbanisables à court ou moyen termes sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Le secteur AUi** correspondant à l'extension de la zone d'activité existante. Ce secteur bénéficie dans sa périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et est urbanisable à court ou moyen termes.  
Son urbanisation est admise lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs AUa, AUb et AUi sont concernés par :

- **Un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** : la desserte et l'aménagement de ce secteur doivent s'organiser à partir des principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'aménagement et de programmation ».

Le secteur AUa est concerné par :

- **Une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à instaurer des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.
- **Des secteurs de mixité fonctionnelle, mis en place au titre de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages des constructions ».

Les secteurs AUb et AUc sont concernés par :

- **Une servitude de mixité sociale mises en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».
- Se reporter à l'article AU1.3 du règlement de la présente zone.

La zone AU est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise aux règlements du **PPRni approuvé de 2008**. Toute construction et aménagement doivent prendre en compte l'existence de ces risques. Se reporter aux dispositions générales du règlement du PLU et au PPRni annexé au PLU.

Elle est également concernée par **des aléas faible et moyen d'inondation** identifiés dans le cadre de la **révision du PPRni** (repérés par des hachures violettes sur le document graphique - plan des aléas inondations 05.3) (Cf. article 4 des dispositions générales et la note de gestion de la phase transitoire en annexe 07.13 du PLU).

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par la zone de constructibilités « constructible sous conditions (aléa faible) » (repérée par des hachures jaunes sur le document graphique - plan des risques et contraintes 05.2 (Cf. article 4 des dispositions générales et annexe 07.7 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

Le Droit de Préemption Urbain mis en place par délibération en Conseil Municipal du 19/01/2009.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 17/12/2020.

Le ravalement des façades est soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 17/12/2020.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17/12/2020.

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

## Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### AU 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

### AU 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

| ZONES AU                                                                           | AUa | AUb et AUc | AUi |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|-----|
| <b>Destinations</b>                                                                |     |            |     |
| <b>HABITATIONS</b>                                                                 |     |            |     |
| Logement                                                                           | V   | V          | X   |
| Hébergement                                                                        | V   | V          | X   |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>                                            |     |            |     |
| Artisanat et commerce de détail                                                    | V   | X          | C5  |
| Restauration                                                                       | V   | X          | X   |
| Commerce de gros                                                                   | X   | X          | X   |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | C1  | C3         | X   |
| Hébergement hôtelier et touristique                                                | V   | X          | X   |
| Cinéma                                                                             | X   | X          | X   |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |     |            |     |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | V   | X          | X   |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | V   | V          | V   |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | V   | X          | X   |
| Salles d'art et de spectacles                                                      | V   | X          | X   |
| Équipements sportifs                                                               | V   | V          | X   |
| Autres équipements recevant du public                                              | V   | X          | V   |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                                         |     |            |     |
| Exploitation agricole                                                              | X   | X          | X   |
| Exploitation forestière                                                            | X   | X          | X   |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                       |     |            |     |
| Industrie                                                                          | X   | C3         | V   |
| Entrepôt                                                                           | X   | X          | V   |
| Bureau                                                                             | V   | C3         | V   |
| Centre de congrès et d'exposition                                                  | X   | X          | X   |

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

C1: dans la limite de 300 m² de surface de plancher\*

C3 : dans la limite de 150 m² de surface de plancher\*

C5 : Les constructions sont autorisées sous réserve de s'implanter dans le même volume qu'une autre activité autorisée dans la zone et dans la limite de 20% de la surface totale de plancher.

## AU 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

### **Mixité sociale :**

Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination\*, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Toute opération devra comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux.

### **Mixité fonctionnelle :**

Article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Au sein du secteur de diversité commerciale instauré au titre de l'article R 151-37 du Code de l'Urbanisme, toute opération supérieure à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* devra réserver au moins 15 % de sa surface à une ou plusieurs des sous-destinations suivantes:

- de l'artisanat et commerce de détail, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- de la restauration ;
- des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### AU 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

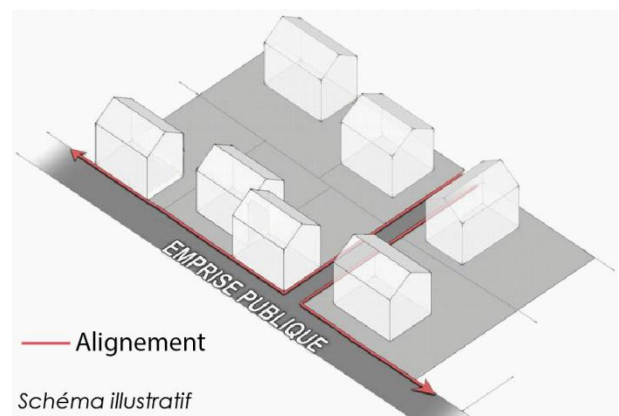
---

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas un bon fonctionnement de la circulation.



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



## Dans le secteur AUa

- le long de la RD16, les constructions s'implanteront à l'alignement futur des voies et emprises publiques ou avec un léger retrait,
- le long de la voie de desserte de l'opération, les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation

## Dans les secteurs AUb et AUc :

- Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres

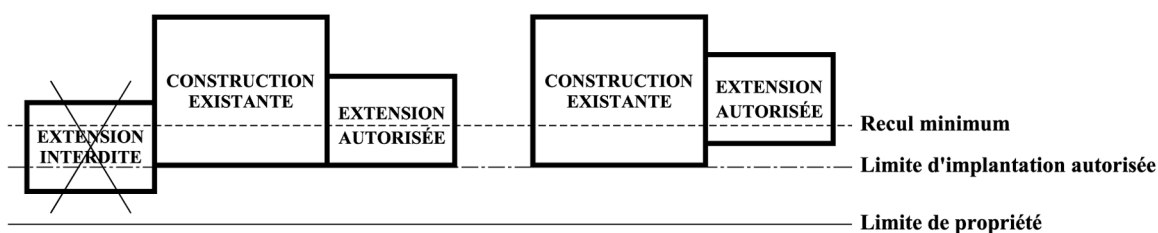
## Dans le secteur AUi :

- Les constructions s'implanteront soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 3 par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le cas d'une construction située à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques ou située entre deux voies publiques, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie et emprise publique.

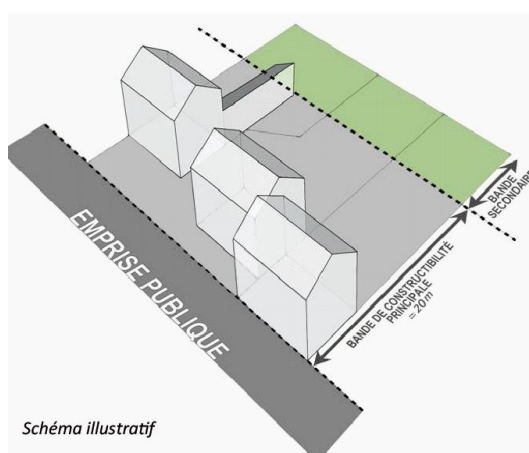
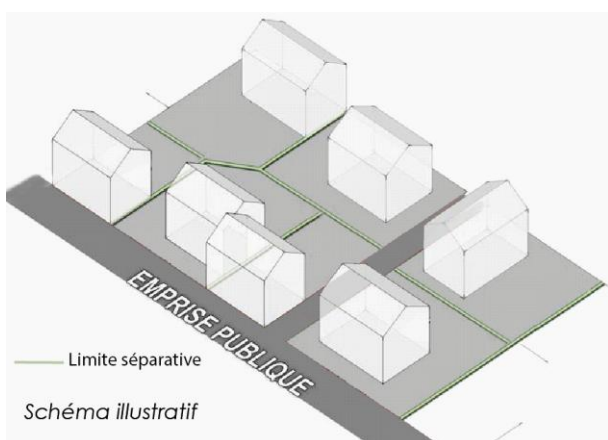
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

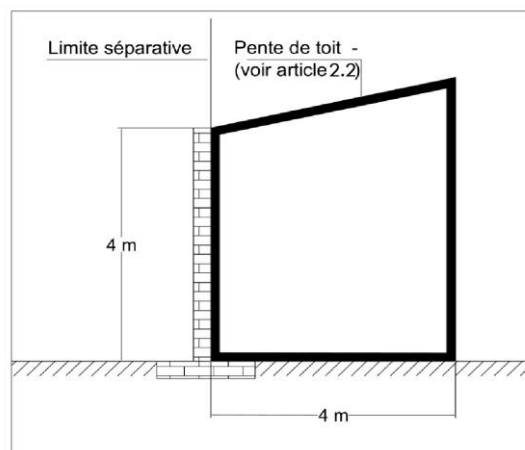
Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



**Dans le secteur AUa** les constructions s'implanteront soit sur limite séparative soit avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans le secteur AUb :** les constructions s'implanteront :

- Soit avec un retrait minimum de 4 mètres,
- Soit sur une seule limite latérale à condition que la hauteur de la construction mesurée sur ladite limite ne dépasse pas 4,00 mètres dans les conditions définies par le schéma ci-dessous. Les constructions d'une hauteur supérieure à 4,00 mètres sont autorisées sur une limite séparative à condition :
  - qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur,
  - qu'elles soient réalisées simultanément à une construction édifiée sur la propriété voisine et à condition de jouxter cette construction.

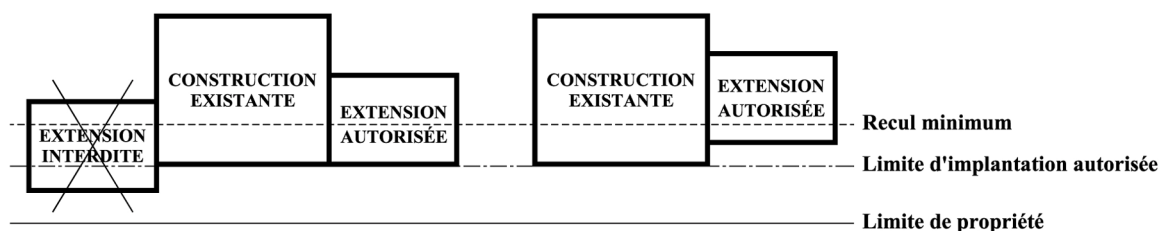


**Dans le secteur AUc :** les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 4 mètres.

**Dans le secteur AUj :** les constructions s'implanteront soit sur limites, avec un retrait minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale
- aux extensions\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale qui pourront s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction portant l'extension



## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale prise à l'égout du toit ou à l'acrotère et mesurée jusqu'au terrain naturel (altimétrie NGF- Nivellement Général de la France). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

**Dans le secteur AUa,** la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres.

Cette hauteur peut être majorée d'un mètre si le rez-de-chaussée de la construction est occupé par :

- De l'artisanat et commerce de détail
- Des activités de service avec accueil d'une clientèle;
- De la restauration
- Des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur AUB et AUC, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

Dans le secteur AUi, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **AU 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## **AU 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les aménagements devront permettre de limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

### **Coefficient de surface de Pleine Terre**

Le Coefficient de Pleine Terre est calculé en rapport au tènement ou à l'unité foncière.

Le Coefficient de Pleine Terre imposé peut être mutualisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\*.

**Définition de la pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...).

**Dans le secteur AUa** , le coefficient de surface de pleine terre ne doit pas être inférieur à **30%** sur l'emprise totale du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation,

**Dans le secteur AUb**, le coefficient de pleine terre ne pourra être inférieur à **30%** de la surface du tènement ou de l'unité foncière

**Dans le secteur AUc**, le coefficient de pleine terre ne pourra être inférieur à **40%** de la surface du tènement ou de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places répartis de manière homogène sur le tènement pour l'ensemble des destinations à l'exception des constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la plantation d'un arbre haute tige pour 4 places réparties librement

Les aires de stationnement correspondent aux parkings localisés en surface et non intégrés à une construction.

#### **Espaces non bâtis et patrimoine paysager**

##### **Arbres à préserver repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général.**

Les présentes règles s'appliquent aux **arbres** dont la présence participe à la qualité du paysage urbain.

Ils sont repérés sur le document graphique.

Les arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entraînera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.

## **AU 2.4. Stationnement**

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 2,50m x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à savoir soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 m de l'opération l'acquisition, soit l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 m de l'opération.

- Constructions et créations de logements :

|                                                                                      |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Surface de Plancher par logement jusqu'à 50 m <sup>2</sup>                           | 1 place de stationnement  |
| Surface de Plancher par logement comprise entre 50m <sup>2</sup> et 90m <sup>2</sup> | 2 places de stationnement |
| Surface de Plancher par logement au-delà de 90 m <sup>2</sup>                        | 3 places de stationnement |

Pour toute opération à partir de 3 logements, 1 emplacement visiteur est exigé par tranche de 3 logements :

|                                    |                         |
|------------------------------------|-------------------------|
| Opération de 3 logements           | 1 emplacement visiteur  |
| Opération entre 4 et 6 logements   | 2 emplacements visiteur |
| Opération entre 7 et 9 logements   | 3 emplacements visiteur |
| Opération entre 10 et 13 logements | 4 emplacements visiteur |
| Opération entre 14 et 16 logements | 5 emplacements visiteur |
| Etc...                             |                         |

- Constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau : 1 emplacement par tranche complète de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour le secteur AUa, il n'est pas demandé de places de stationnement

- Constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places de stationnement de véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
- Constructions à usage d'industrie : 1 emplacement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher\* créée, sans pouvoir être inférieur à 1 emplacement par activité.

### **Stationnement des cycles**

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions ci-dessous.

| <b>Destination</b>                                                                                                 | <b>Nombre d'emplacement cycle minimum</b>                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logement collectif                                                                                                 | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales                                                                                |
| Bureau- Activité de service avec accueil de clientèle                                                              | 15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment                                                                                                                        |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics<br>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 15 % de l'effectif total des salariés/agents du service accueillis simultanément dans le bâtiment<br>15 % de l'effectif total des clients/usagers du service accueillis simultanément dans le bâtiment |

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

## Article 3 : équipements et réseaux

### AU 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

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

**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.

Sauf impossibilité technique ou pour des raisons de topographie ou de protection patrimoniale (élément à protéger, arbre ou mur à préserver, les accès aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.

La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 5 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

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

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

## AU 3.2. Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Sous réserve des prescriptions des PPRNi, les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...).

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

#### Eaux usées non domestiques

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



## **Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---



## ZONE A

---

### Caractéristiques de la zone

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

Elle comprend :

- **un secteur As** inconstructible pour des raisons de préservation du paysage.
- **un secteur de corridors** définis par une trame sur le document graphique

La zone A est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise aux règlements du **PPRni approuvé de 2008**. Toute construction et aménagement doivent prendre en compte l'existence de ces risques. Se reporter aux dispositions générales du règlement du PLU et au PPRni annexé au PLU.

Elle est également concernée par **des aléas faible, moyen et fort d'inondation** identifiés dans le cadre de la **révision du PPRni** (repérés par des hachures violettes sur le document graphique - plan des aléas inondations 05.3) (Cf. article 4 des dispositions générales et la note de gestion de la phase transitoire en annexe 07.13 du PLU).

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les zones de constructibilités « constructible sous conditions (aléa faible) » et « inconstructible (ZA) » (repérées respectivement par des hachures jaunes et roses sur le document graphique - plan des risques et contraintes 05.2 (Cf. article 4 des dispositions générales et annexe 07.7 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 17/12/2020.

Le ravalement des façades est soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 17/12/2020.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17/12/2020.

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

# Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## A 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

## A 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPRN :

| <b>ZONE AGRICOLE</b>                                                                                                                    | <b>A</b> | <b>As</b> | <b>A corridor (frame)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|---------------------------|
| <b>Destinations</b>                                                                                                                     |          |           |                           |
| <b>HABITATIONS</b>                                                                                                                      |          |           |                           |
| Logement                                                                                                                                | C12      | X         | X                         |
| Hébergement                                                                                                                             | X        | X         | X                         |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>                                                                                                 |          |           |                           |
| Artisanat et commerce de détail                                                                                                         | X        | X         | X                         |
| Restauration                                                                                                                            | X        | X         | X                         |
| Commerce de gros                                                                                                                        | X        | X         | X                         |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                                                           | X        | X         | X                         |
| Hébergement hôtelier et touristique                                                                                                     | X        | X         | X                         |
| Cinéma                                                                                                                                  | X        | X         | X                         |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                                                                              |          |           |                           |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés                                                      | X        | X         | X                         |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés                                                             | C13      | C13       | C13b                      |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                                                             | X        | X         | X                         |
| Salles d'art et de spectacles                                                                                                           | X        | X         | X                         |
| Équipements sportifs                                                                                                                    | X        | X         | X                         |
| Autres équipements recevant du public                                                                                                   | X        | X         | X                         |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                                                                                              |          |           |                           |
| Exploitation agricole                                                                                                                   | C14      | X         | X                         |
| Exploitation forestière                                                                                                                 | X        | X         | X                         |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                                                                            |          |           |                           |
| Industrie                                                                                                                               | X        | X         | X                         |
| Entrepôt                                                                                                                                | X        | X         | X                         |
| Bureau                                                                                                                                  | X        | X         | X                         |
| Centre de congrès et d'exposition                                                                                                       | X        | X         | X                         |
| <b>AUTRE</b>                                                                                                                            |          |           |                           |
| Exhaussements et affouillements de sols*                                                                                                | C15      | C15       | X                         |
| Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles | C16      | X         | X                         |

V : Autorisé sans condition ; X : Interdit ; C : Conditionné

### C12 : Sont autorisés :

**Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m²) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 250 m² maximum de surface de plancher\*;

- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation:
  - o Dans la limite d'une extension par tènement,
  - o Dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de 30% de la surface de plancher\* de la construction existante
  - o Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux au total.
- **les annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ou de surface de plancher\* et d'une annexe par tènement;
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

**Les constructions à usage d'habitation** lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;

**C13 :** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et qu'ils correspondent à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Sont admis également dans les zones concernées par le passage de lignes électriques générant une servitude I4 :

- les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- les affouillements de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques HTB.

**C13 b :** ne sont admis dans les zones concernées par le passage de lignes électriques générant une servitude I4 que :

- les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages si ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- les affouillements de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques HTB.

**C14 :** Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole\* ou les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agréés ;

**C15 :** Les affouillements et exhaussements de sols\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ou qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole

**C16 :** lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

#### **Mixité sociale :**

Non règlementé.

#### **Mixité fonctionnelle :**

Non règlementé.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

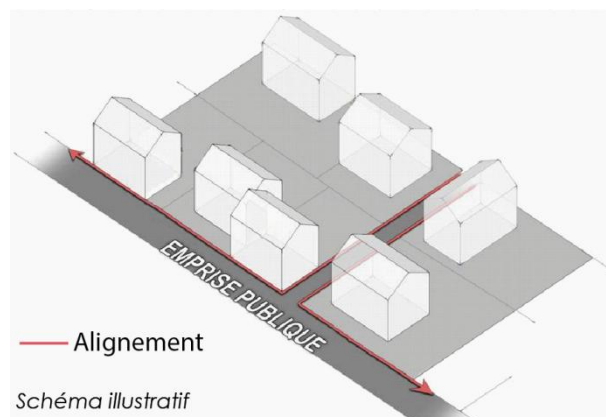
### A 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

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



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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

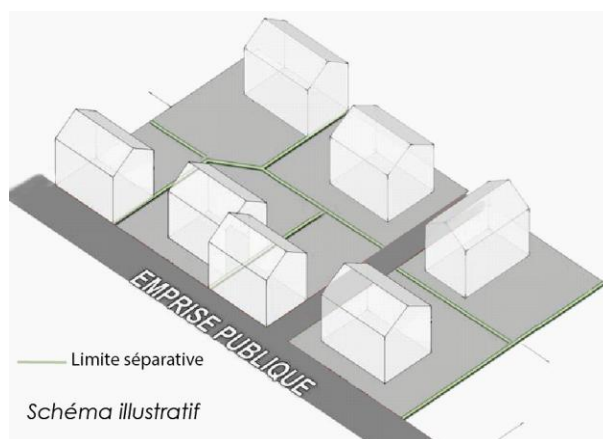
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **8 mètres** par rapport à la limite de zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux piscines

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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



Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

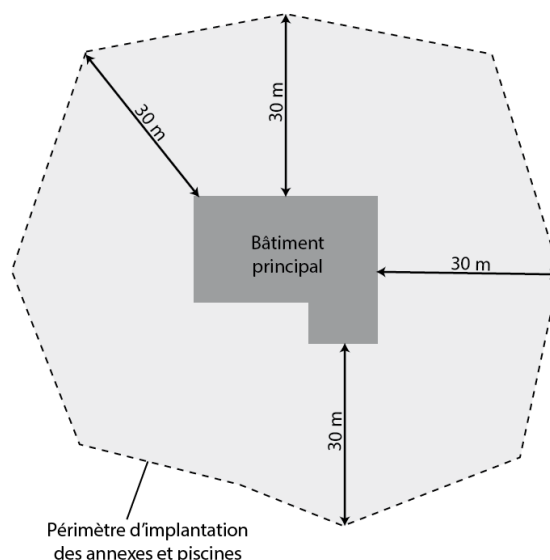
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **8 mètres** par rapport à la limite de zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux aménagements\* des constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux piscines.

### Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



### Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale prise à l'égout du toit ou à l'acrotère et mesurée jusqu'au terrain naturel (altimétrie NGF- Nivellement Général de la France). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **7 mètres** pour les constructions à usage d'habitation
- **4,00 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation
- **10 mètres** pour les constructions à usage agricole.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

Les aménagements devront permettre de limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places réparties librement.

Les aires de stationnement correspondent aux parkings localisés en surface et non intégrés à une construction.

### **Espaces non bâtis et patrimoine paysager**

**Arbres à préserver repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général.**

Les présentes règles s'appliquent aux **arbres** dont la présence participe à la qualité du paysage urbain. Ils sont repérés sur le document graphique.

Les arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entraînera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.

**Murs et murets repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général.**

Les murs et murets identifiés au plan doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. D'une manière générale, il ne sera admis qu'un percement d'une longueur ne dépassant pas 4 mètres pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.



## A 2.4. Stationnement

---

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

Les places de stationnement seront localisées au plus proche du bâti et ne devront pas être situées sur des parcelles exploitées.

## Article 3 : équipements et réseaux

### A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

**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.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

## A 3.2. Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### Eaux domestiques :

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

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

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

#### Eaux non domestiques :

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

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

## **Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites « zones N »**

---



## ZONE N

---

### Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

La zone comprend :

- un secteur « NL » à vocation de sports et de loisirs de plein air,
- un secteur Nzh correspondant à des zones humides ,
- un secteur de corridors définis par une trame sur le document graphique

La zone N est en outre impactée par :

- **Le risque inondation** : elle est soumise aux règlements du **PPRni approuvé de 2008**. Toute construction et aménagement doivent prendre en compte l'existence de ces risques. Se reporter aux dispositions générales du règlement du PLU et au PPRni annexé au PLU.

Elle est également concernée par **des aléas faible, moyen et fort d'inondation** identifiés dans le cadre de la **révision du PPRni** (repérés par des hachures violettes sur le document graphique - plan des aléas inondations 05.3) (Cf. article 4 des dispositions générales et la note de gestion de la phase transitoire en annexe 07.13 du PLU).

- **Le risque mouvement de terrain** : elle est concernée par les zones de constructibilités « constructible sous conditions (aléa faible) » et « inconstructible (ZN) » (repérées respectivement par des hachures jaunes et violettes sur le document graphique - plan des risques et contraintes 05.2 (Cf. article 4 des dispositions générales et annexe 07.7 du PLU).
- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

L'édification des murs de clôture est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 17/12/2020.

Le ravalement des façades est soumis à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 17/12/2020.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17/12/2020.

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

# Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

## N 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

## N 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

Sous réserve des dispositions relatives au PPRN :

| <b>ZONE NATURELLE</b>                                                              | <b>N</b> | <b>NL</b> | <b>N<br/>corridors</b> | <b>Nzh</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|------------------------|------------|
| <b>Destinations</b>                                                                |          |           |                        |            |
| <b>HABITATIONS</b>                                                                 |          |           |                        |            |
| Logement                                                                           | C12      | X         | X                      | X          |
| Hébergement                                                                        | X        | X         | X                      | X          |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>                                            |          |           |                        |            |
| Artisanat et commerce de détail                                                    | X        | X         | X                      | X          |
| Restauration                                                                       | X        | X         | X                      | X          |
| Commerce de gros                                                                   | X        | X         | X                      | X          |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X        | X         | X                      | X          |
| Hébergement hôtelier et touristique                                                | X        | X         | X                      | X          |
| Cinéma                                                                             | X        | X         | X                      | X          |
| <b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>                         |          |           |                        |            |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X        | X         | X                      | X          |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | C13      | V         | C13b                   | C13b       |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | X        | X         | X                      | X          |
| Salles d'art et de spectacles                                                      | X        | X         | X                      | X          |
| Équipements sportifs                                                               | X        | C14       | X                      | X          |
| Autres équipements recevant du public                                              | X        | C14       | X                      | X          |
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>                                         |          |           |                        |            |
| Exploitation agricole                                                              | X        | X         | X                      | X          |
| Exploitation forestière                                                            | X        | X         | X                      | X          |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                       |          |           |                        |            |
| Industrie                                                                          | X        | X         | X                      | X          |
| Entrepôt                                                                           | X        | X         | X                      | X          |
| Bureau                                                                             | X        | X         | X                      | X          |
| Centre de congrès et d'exposition                                                  | X        | X         | X                      | X          |
| <b>AUTRE</b>                                                                       |          |           |                        |            |
| Exhaussements et affouillements de sols*                                           | C15      | C15       | X                      | X          |

**C12 : Sont autorisés :**

**Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 250 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*;
- **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation:
  - o Dans la limite d'une extension par tènement,
  - o Dans la limite de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et de 30% de la surface de plancher\* de la construction existante
  - o Dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux au total.
- **les annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* ou de surface de plancher\* et d'une annexe par tènement;
- **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

**C13 :** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et qu'ils correspondent à des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif

Sont admis également dans les zones concernées par le passage de lignes électriques générant une servitude I4 :

- les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages s'ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- les affouillements de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques HTB.

**C13 b :** ne sont admis dans les zones concernées par le passage de lignes électriques générant une servitude I4 que :

- les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages si ils répondent à des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- les affouillements de sol dès lors qu'ils sont en lien avec l'entretien et la gestion des lignes électriques HTB.

**C14 :** à condition d'être lié à un équipement ou une installation existante de sports et loisirs de plein air.

**C15 :** Les affouillements et exhaussements de sols\* dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone ou qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole.

## N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

---

### **Mixité sociale :**

Non réglementé.

### **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

## Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### N 2.1. Volumétrie et Implantation des constructions

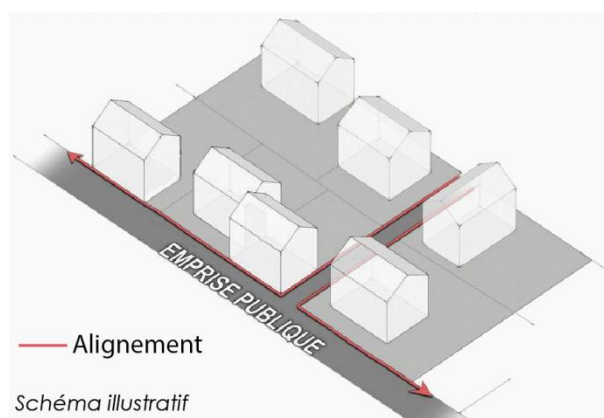
---

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

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

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



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

Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **8 mètres** par rapport à la limite de zone.

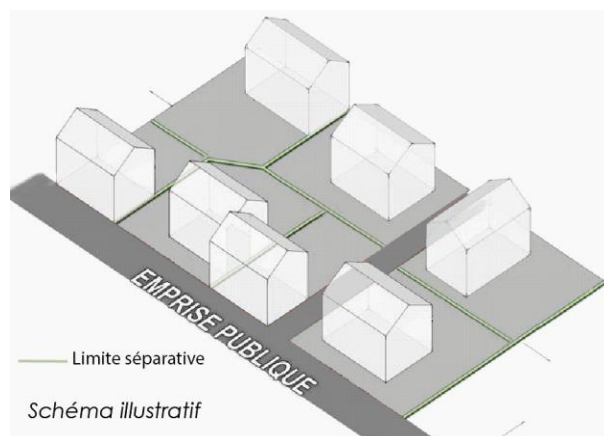
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux piscines



## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



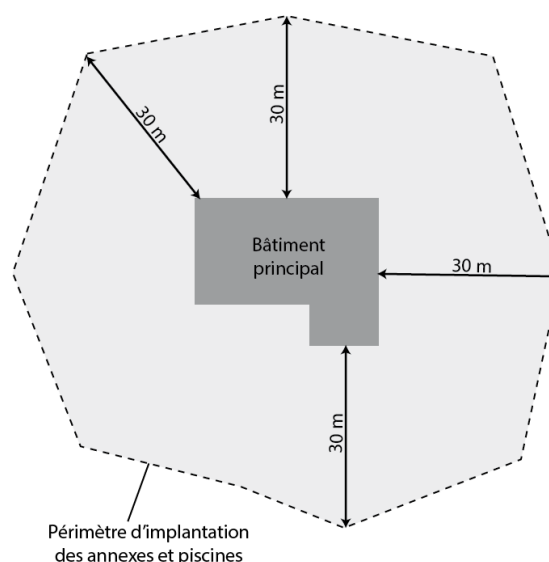
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.  
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **8 mètres** par rapport à la limite de zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux aménagements\* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux piscines

## Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres maximum** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



## **Hauteur des constructions**

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale prise à l'égout du toit ou à l'acrotère et mesurée jusqu'au terrain naturel (altimétrie NGF- Nivellement Général de la France). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **7 mètres** pour les habitations et les équipements d'intérêt collectif et services publics
- **4,00 mètres** pour les constructions à usage d'annexe à l'habitation

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la surface du tènement dans le secteur NL.

### **N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les aménagements devront permettre de limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

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

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

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

### **Plantations des espaces extérieurs**

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 4 places.

### **Espaces non bâtis et patrimoine paysager**

#### ***Arbres à préserver repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général.***

Les présentes règles s'appliquent aux **arbres** dont la présence participe à la qualité du paysage urbain. Ils sont repérés sur le document graphique.

Les arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entraînera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.

#### ***Murs et murets repérés au titre des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général.***

Les murs et murets identifiés au plan doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. D'une manière générale, il ne sera admis qu'un percement d'une longueur ne dépassant pas 4 mètres pour la réalisation d'accès à travers les murs patrimoniaux repérés.

## **N 2.4. Stationnement**

---

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

## Article 3 : équipements et réseaux

### N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

---

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

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

**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.

#### 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 et de collecte des ordures ménagères.

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

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

## N 3.2. Desserte par les réseaux

---

### **Eau :**

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

### **Assainissement :**

#### Eaux domestiques :

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

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

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

#### Eaux non domestiques :

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

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



## **Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

## Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

**L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article.

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

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

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

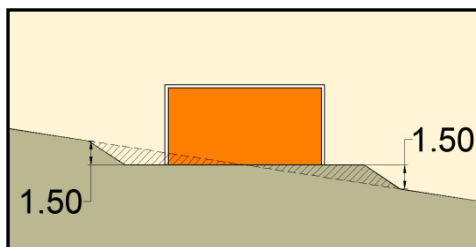
A l'occasion de construction nouvelle, de reconstruction, d'aménagement, d'extension et de restauration, **les éléments architecturaux et les bâtiments ayant une valeur de patrimoine, ainsi que les alignements traditionnels sur rue doivent être maintenus.**

### Implantation, terrassement, accès :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage.

La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès. Toutefois, des terrassements (talus, déblais, remblais) pourront être autorisés s'ils sont rendus nécessaires. Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain : ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions.

- Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, **l'équilibre déblais/remblais devra être recherché**. La hauteur du déblai ou du remblai mesurée au point le plus éloigné du terrassement dans sa partie horizontale (disposition ne s'appliquant pas aux sous-sols et rampes d'accès des garages) ne doit pas excéder :
  - 0,50 mètre traité en pente douce pour des terrains dont la pente est inférieure à 5%,
  - 1 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 5% et 10%,
  - 1,50 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 10%
  - 2,00 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20% .
- Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus. Le mur de soutènement sera limité à une hauteur de 1,20m.



**Illustration de la règle :** réduire les terrassements en s'adaptant à la pente. Exemple pour des déblais remblais de 1,50m  
Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture* (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)



**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles et aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits, sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil (protection contre les risques, soutènement de voie, ...).

Les enrochements de petite dimension peuvent être autorisés. Les rochers ne devront pas excéder 50 cm de hauteur et 1 mètre de longueur. Par ailleurs, la hauteur maximale de l'ouvrage ne devra pas excéder 1,5 mètre et seuls 3 paliers seront autorisés. Les enrochements seront composés de rochers en pierre dorée de pays. L'assemblage sera en joints croisés.



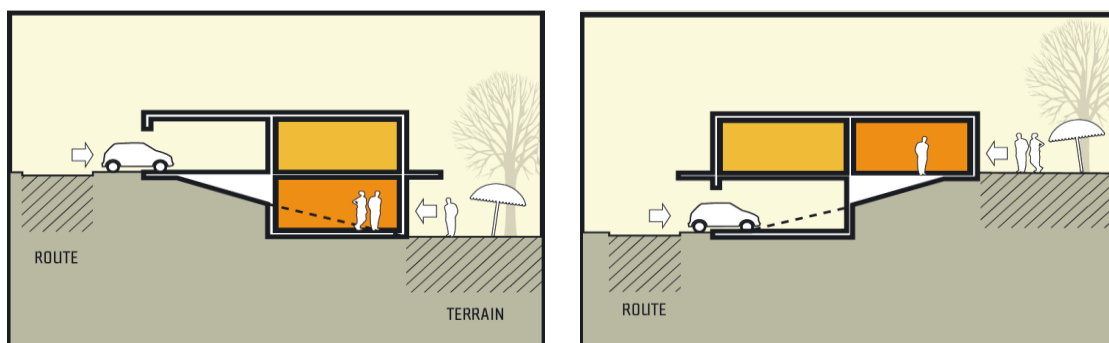
Enrochements de type cyclopéens

Les murs de soutènement seront réalisés :

- soit en maçonnerie avec un enduit identique à celle de la construction,
- soit en moellon de pierre de facture identique aux murs anciens présents dans la commune,
- soit en gabion. Dans ce cas les pierres devront être agencées (pas de remplissage en vrac).

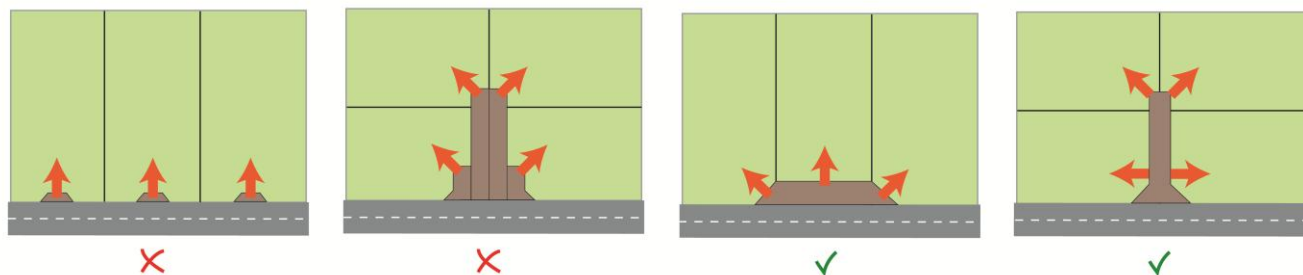
L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle. Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limités : terrassements, entretien.

**Illustration de la règle :** l'impact de l'accès voiture



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Dans le cadre d'une opération de plusieurs logements individuels, une mutualisation des accès est attendue pour, d'une part, limiter l'emprise des voies d'accès et l'imperméabilisation des sols souvent liée, et, d'autre part, réduire le nombre d'accès sur les voies publiques et, de fait, les zones à risque accidentogène.

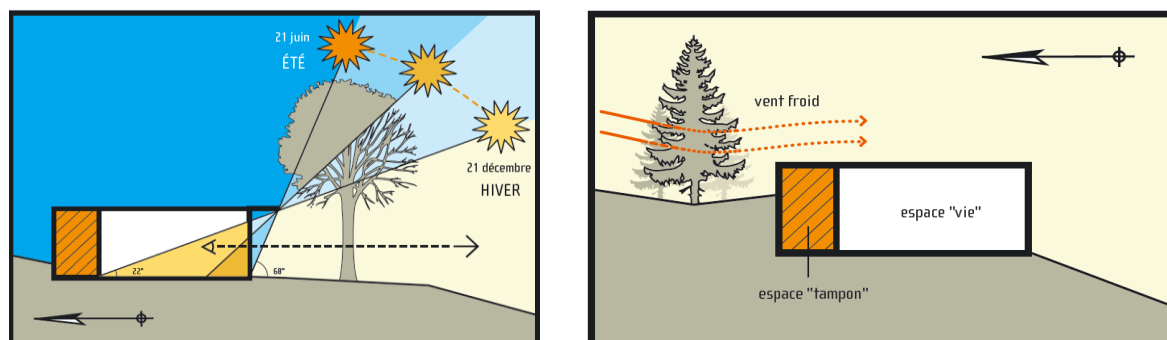


## **Orientation:**

Le faîtiage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la construction sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

**Illustration de la règle :** optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

## **Abords des constructions**

### **Clôtures**

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

## **Les clôtures doivent être de conception simple.**

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

**Les clôtures sur rue seront constituées** de haies vives diversifiées doublées d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 mètre (pour intégrer logette) éventuellement doublées d'un grillage ajouré, pour une hauteur totale maximum de 2 mètres.

Dans le secteur « cœur ancien », les murs d'une hauteur ne dépassant pas 2 mètres sont autorisés et devront être habillés d'une couverture en tuiles. Une hauteur supérieure peut être autorisée si le mur de clôture se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur de ce dernier.

Dans les autres secteurs les murs seront habillés d'une couverture, tuiles, béton, alu...

Les clôtures en limite séparative seront composées d'un mur et/ou d'un grillage pour une hauteur totale de 2m. Dans le cas de clôture composée d'un mur, le linéaire de ce dernier ne pourra excéder 60% du linéaire total des limites séparatives (limites latérales et de fonds de parcelles). Les grillages seront doublés d'une haie vive diversifiée.

Dans le cas de terrain en pente, les clôtures sur voies et emprises publiques tout comme les clôtures en limites séparatives ne comporteront pas de redans. Elles suivront la pente du terrain

Sont autorisés au moyen de brise vue temporaire, le temps de pousse des haies, des ganivelles ou canisses.

**Tout type de pare vue plaqué contre la clôture** est interdit pour les clôtures en lien avec les voies et emprises publiques.

**Illustration de la règle :** Exemples de pare-vues plaqués interdits



La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).

Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

**Dans les secteurs N et A « corridors »**, la structure des clôtures devra en plus permettre la libre circulation de la faune sauvage.

## **Sont interdits pour les clôtures sur rue et en limites séparatives**

- les associations de matériaux hétéroclites,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...

## **Toitures**

### **Constructions à usage d'habitation**

- **Les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 40%** dans le sens convexe, et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

- **Les toitures à un pan** sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ou pour les constructions à usage d'annexe si leur emprise au sol ne dépasse pas 20m². Des pentes moindres et d'autres couvertures sont admises pour les constructions de type auvents, véranda, abris de jardin...
- **Les toitures à 4 pans** sont autorisées pour les constructions comprenant au moins 1 niveau sur rez de chaussée et lorsque le faitage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade.
- Lorsque la couverture est en tuile, elle sera en tuile de terre cuite creuse rouge nuancé ou rouge vieilli. Dans le cas des extensions et restaurations, la toiture doit être en harmonie avec l'existant (matériaux, couleurs...).

**Constructions à usage d'activité, notamment l'exploitation agricole, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et extensions vitrées de type vérandas**

- Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

**Toutes constructions**

- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture** doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- **Dans la zone de densité 1 « Cœur ancien urbain dense »** les toitures terrasses sont admises pour la jonction de volumétries et dans la limite de 30% de la surface totale de la toiture. Dans les autres secteurs, les toitures-terrasse en extension ou en construction neuve sont autorisées, sous réserve que leur intégration dans le site soit établie (toiture végétale, terrasse accessible, volumétrie, gaines et blocs techniques discrets...).
- **Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites. (chiens assis, jacobines...)
- **Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture** doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

**Façades**

- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes.
- **Les gaines de cheminée** en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.
- La multiplicité des formes d'ouvertures est proscrite.
- Les ferronneries seront simples (sans ventre ni croisillon), les linteaux droits (pas d'arcades) et les piliers sobres (pas de colonnes ni de chapiteau).
- Les balcons et terrasses seront parallèles à la façade.
- Les teintes des façades seront conformes au nuancier déposé en mairie.
- Les façades présenteront une harmonie dans les teintes d'enduit utilisées. Le nombre de couleurs sera limité à deux sur une même façade.

**Extension de bâtiments :**

Dans le cas des extensions et restaurations, les volets et balcons doivent être réalisés en harmonie avec l'existant (matériaux, couleurs...).

Le choix des couleurs et matériaux doit s'harmoniser avec l'environnement bâti, naturel et paysager ; le percement ou l'aménagement d'une vitrine doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la rue et de la façade de l'immeuble où elle s'implante ; les façades doivent présenter des lignes simples, ne pas utiliser de nombreux matériaux différents, et mettre en valeur les éléments de construction anciens mis au jour à l'occasion des aménagements et respecter les niveaux de l'immeuble.

Les bâtiments d'activités ne sont pas soumis à ces exigences.

## Energies renouvelables

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Afin de préserver la qualité patrimoniale et paysagère du bourg, l'ensemble de ces équipements ne sera pas visible depuis l'espace public.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier :

**En toiture**, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une légère surépaisseur pourra être admise. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée.

**En façade**, ils seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures, **Ils seront interdits au sol.**



## Blocs techniques et stockages

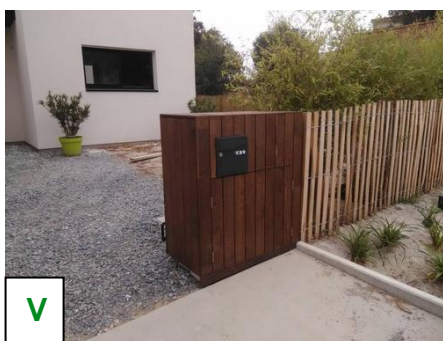
Les locaux poubelles, aires de stockage extérieur doivent être dimensionnés en conséquence, et masqués par un mur ou une haie dans le respect des règles propres aux clôtures.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout non situées dans des bâtiments ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz) et boîtes aux lettres doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées soit au gros œuvre du bâtiment.

L'implantation des boîtes aux lettres doit par ailleurs se faire en bordure de voie ouverte à la circulation publique, au même niveau que celle-ci, à l'adresse indiquée et à un niveau accessible aux véhicules automobiles. Un seul bloc de boîtes aux lettres est demandé pour les constructions groupées.

Les locaux poubelles et boites aux lettres sont à mutualiser dès division d'un lot et à partir de deux lots



## **Dispositions particulières applicables aux secteurs ou éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions isolées ou situées dans les secteurs repérés au titre de l'article **L151-19 du Code de l'urbanisme** (à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics) **doivent respecter les dispositions suivantes** :

- Les constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article *L151-19* du Code de l'urbanisme identifiées aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » **doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.**
- **Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.**
- **Les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierres, recevoir un enduit** dont l'aspect final sera celui du mortier de chaux de même tonalité que le bâti existant et les constructions environnantes. Les teintes seront conformes au nuancier défini.
- **Si les adjonctions** doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.  
Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera obligatoirement réalisé à une altitude inférieure de 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.
- **Les murs en pierre de taille** (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé. Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Ces enduits et la couche de finition (badigeon) devront être compatibles avec la maçonnerie d'origine de l'immeuble. Ils seront réalisés à la chaux naturelle et sable local (enduit prêt à l'emploi proscrit).
- **Les toitures terrasses** sont autorisées sous réserve qu'elles servent à la jonction de deux volumes, qu'elles concernent l'extension d'une construction existante ou pour les annexes, dans la limite de 20% de la surface totale de toiture et que leur insertion dans l'environnement urbain soit démontrée.
- **Les menuiseries** présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).
- **Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Un traitement plus moderne de ces ouvertures peut être autorisé dans la mesure où il a pour effet de renforcer les caractéristiques de forme du bâtiment initial.
- **Les ouvertures dans les façades** doivent présenter une certaine harmonie quant à leur disposition et à leur dimension. Le caractère dominant des ouvertures doit être la verticalité.
- **Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.
- **Les caissons des volets roulants** ne seront pas saillants et seront intégrés dans la maçonnerie. Si ils ne peuvent être intégrés à la maçonnerie, ils seront masqués par des lambrequins.

## Titre 7: Teintes autorisées

---

Teintes autorisées pour les menuiseries extérieures, volets, serrureries, ferronnerie : référence RAL

| Teintes de jaune |                | Teintes de rouge |                  | Teintes de bleu             |                 |
|------------------|----------------|------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|
| référence        | teinte         | référence        | teinte           | référence                   | teinte          |
| RAL 1000         | beige-vert     | RAL 3003         | rouge rubis      | RAL 5008                    | bleu gris       |
| RAL 1001         | beige          | RAL 3004         | rouge pourpre    | RAL 5011                    | bleu acier      |
| RAL 1002         | jaune sable    | RAL 3005         | rouge vin        |                             |                 |
| RAL 1013         | blanc perle    | RAL 3007         | rouge noir       |                             |                 |
| RAL 1014         | ivoire         | RAL 3009         | rouge oxyde      |                             |                 |
| RAL 1015         | ivoire clair   | RAL 3011         | rouge brun       |                             |                 |
| RAL 1019         | beige-gris     |                  |                  |                             |                 |
| RAL 1020         | jaune-olive    |                  |                  |                             |                 |
| Teintes de vert  |                | Teintes de brun  |                  | Teintes de blanc et de noir |                 |
| référence        | teinte         | référence        | teinte           | référence                   | teinte          |
| RAL 6000         | vert patine    | RAL 8002         | brun de sécurité | RAL 9002                    | blanc gris      |
| RAL 6003         | vert olive     | RAL 8003         | brun argile      | RAL 9006                    | aluminium blanc |
| RAL 6005         | vert mousse    | RAL 8007         | brun fauve       | RAL 9007                    | aluminium gris  |
| RAL 6006         | olive-gris     | RAL 8011         | brun noisette    | RAL 9018                    | blanc papyrus   |
| RAL 6007         | vert bouteille | RAL 8025         | brun pâle        |                             |                 |
| RAL 6008         | vert brun      |                  |                  |                             |                 |
| RAL 6012         | vert-noir      |                  |                  |                             |                 |



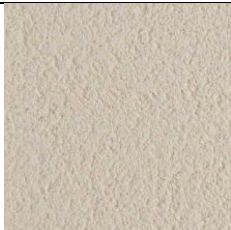
|                 |                  |           |                    |           |                      |
|-----------------|------------------|-----------|--------------------|-----------|----------------------|
| RAL 6015        | olive-noir       |           |                    |           |                      |
| RAL 6022        | olive brun       |           |                    |           |                      |
| Teintes de gris |                  |           |                    |           |                      |
| référence       | teinte           | référence | teinte             | référence | teinte               |
| RAL 7000        | gris petit-gris  | RAL 7012  | gris basalte       | RAL 7037  | gris poussière       |
| RAL 7001        | gris argent      | RAL 7013  | gris brun          | RAL 7038  | gris agate           |
| RAL 7003        | gris mousse      | RAL 7022  | gris terre d'ombre | RAL 7042  | gris signalisation A |
| RAL 7004        | gris de sécurité | RAL 7023  | gris béton         | RAL 7044  | gris soie            |
| RAL 7005        | gris souris      | RAL 7030  | gris pierre        | RAL 7045  | telegri 1            |
| RAL 7006        | gris beige       | RAL 7032  | gris silex         | RAL 7046  | telegri 2            |
| RAL 7010        | gris tente       | RAL 7035  | gris clair         | RAL 7047  | telegri 4            |
| RAL 7011        | gris fer         | RAL 7036  | gris platine       | RAL 7016  | gris anthracite      |

**Teintes autorisées pour les enduits de façades :**

*Nota : les références fabricant ne sont données qu'à titre indicatif. Le pétitionnaire devra trouver la couleur identique (ou à défaut la plus proche) de celle présentée ici dans le nuancier de son choix.*

| teinte         | exemple                                                                             | code couleur RBV | équivalence Parex-Lanko | équivalence Weber & Broutin |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|-----------------------------|
| beige          |    | 200.173.127      | T106                    |                             |
| terre d'argile |    | 133.109.77       | T30                     | 212                         |
| châtain        |   | 139.108.66       | T148                    |                             |
| grège          |  | 187.174.152      | T10                     |                             |
| sépia          |  | 174.137.100      | T177                    |                             |
| terre beige    |  | 226.188.116      | T70                     | 006 ou 049                  |

|                    |                                                                                     |             |     |            |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|------------|
| jaune paille       |    | 237.211.140 | J50 | 231        |
| sable              |    | 224.205.169 | T80 | 232 ou 297 |
| vanille            |    | 225.206.154 | T50 | 017 ou 212 |
| brique             |   | 132.46.27   | R90 | 330        |
| ocre clair         |  | 199.141.92  | O70 | 012 ou 304 |
| beige rose<br>pale |  | 255.221.174 | O40 | 041 ou 009 |
| terre<br>feutrée   |  | 192.151.97  | T60 | 012        |
| terre de<br>Sienne |  | 195.91.66   | R80 | 327        |

|                 |                                                                                     |             |     |     |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|-----|
| sable<br>orangé |    | 244.202.157 | T40 |     |
| sable clair     |    | 241.206.157 | T20 | 044 |
| pierre          |    | 228.215.196 | V10 | 091 |
| gris souris     |   | 199.208.204 | G30 |     |
| gris cendre     |  | 186.186.186 | G50 |     |
| sable jaune     |  | 252.232.198 | J40 | 279 |
| blanc<br>cassé  |  | 254.253.240 | G20 |     |

## Titre 8: Définitions

---

## Accès

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

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

## Adaptation

Voir aménagement.

## Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

## Alignement

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

## Aménagement

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

## Annexe

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

## Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Changement de destination

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

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

## Clôture

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

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

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines ne sont pas comprises dans l'emprise au sol.

## Emprise au sol

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

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

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

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

## Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

## Extension

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

## Impasse

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

## Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## Piscine

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

## Réfection

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

## Surface de plancher

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

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

## Tènement

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

## Voirie

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

## Volume

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